Radtke Consulting
Standort und Immobilie

# Markant Bredstedt, Erweiterung und Umwandlung zu Famila

Auswirkungsanalyse

erstellt durch Radtke Consulting im Auftrag der

Langness GmbH & Co. KG, Lütjenburg

Hamburg, 11. April 2025

Projekt DEU250131

# 0 Inhaltsverzeichnis


**0 Inhaltsverzeichnis ..... 2**

**1 Ausgangslage und Auftrag ..... 3**

**2 Vorhaben ..... 5**

**3 Makro-Standort Bredstedt ..... 6**

**4 Mikro-Standort ..... 7**

**5 Wettbewerbsanalyse ..... 8**

*5.1 Überblick ..... 8*

*5.2 Bredstedt ..... 10*

*5.3 Breklum ..... 12*

*5.4 Weitere Wettbewerbsstandorte ..... 13*

**6 Einzugsgebiet und relevantes Nachfragepotenzial ..... 14**

**7 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens ..... 16**

*7.1 Umsatzerwartung Famila ..... 16*

*7.2 Räumliche Umsatzherkunft und Prüfung der Einhaltung des Kongruenzgebots ..... 17*

*7.3 Umsatzumverteilungen und Prüfung der Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche ..... 19*

*7.4 Prüfung weiterer landesplanerischer Ziele und Grundsätze ..... 22*


***Disclaimer***

*Radtke Consulting hat die vorliegende Studie im Auftrag der Langness GmbH & Co. KG, Lütjenburg, erstellt. Dritte können daraus keine Rechte oder Ansprüche herleiten.*

# 1 Ausgangslage und Auftrag

Die Langness GmbH & Co. KG, Lütjenburg, plant in der Stadt Bredstedt (Schleswig-Holstein, Kreis Nordfriesland) die Erweiterung des im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Bredstedt“ gelegenen Markant Supermarktes und dessen Umwandlung in einen Famila Verbrauchermarkt.

Für den Vorhabenstandort gilt der Bebauungsplan Nr. 28 - "Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel", der ein Sondergebiet SO ‚Nahversorgungszentrum‘ mit zwei Baufeldern festsetzt, bei denen in Baufeld 1 (derzeit Markant) die zulässige Verkaufsfläche 1.750 m², und in Baufeld 2 (ursprünglich Rossmann Drogeriemarkt; nach dessen Verlagerung derzeit von Markant genutzt) 750 m² beträgt.
Festgesetzt ist zudem, dass *„die Gesamtsumme der Verkaufsflächen (…) 2.500 m² nicht überschreiten“* darf.

Zur Realisierung des prospektiven Famila Verbrauchermarktes soll der Drogeriemarkt abgerissen, und unter Hinzunahme benachbarter Grundstücke der bisherige Markant Supermarkt erweitert werden. Planungsrechtlich soll in der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 28 eine gesamte Verkaufsfläche von 3.400 m² festgesetzt werden, von der 2.900 m² auf den Verbrauchermarkt und 500 m² auf den Vorkassenbereich (inkl. Bäcker und zur Verkaufsfläche zählende Erschließungsflächen) entfallen sollen.

Da die bisherige Verkaufsflächenobergrenze somit um 900 m² ausgedehnt werden soll, stellt sich die Frage nach möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen in der Stadt Bredstedt und den benachbarten Städten und Gemeinden.

Die diesbezügliche Prüfung erfolgt anhand einer unabhängigen gutachterlichen Bewertung (Auswirkungsanalyse), mit der die Langness GmbH & Co. KG, Lütjenburg, im Januar 2025 Radtke Consulting, Hamburg, beauftragte.

Die hiermit vorliegende Untersuchung basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Projektinformationen, den Ergebnissen der im Februar und März 2025 vom Gutachter vorgenommenen Vor-Ort-Recherchen und Wettbewerbserhebungen sowie vorliegender Studien in Bredstedt und Umland[1].
Darüber hinaus erfolgten sekundärstatistische Analysen und Desk-Research.

Markant Bredstedt, Eisenbahnstraße

Übersicht des Vorhabens
Quelle: Langness GmbH & Co. KG, Lütjenburg

1 Berücksichtigt werden insbesondere die folgenden Studien:

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bredstedt - Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus 2018 - Endbericht, Auftraggeber: Stadt Bredstedt; Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 19.09.2023. Beschlossen am 22. Februar 2024 von der Stadtvertretung der Stadt Bredstedt

Die Tondernsche Straße 8 in Bredstedt als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsanalyse zu einem Nachnutzungsvorhaben - Endbericht; Auftraggeber: Stadt Bredstedt; Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 19.09.2023.

Darüber hinaus wurden u.a. die Auswirkungsanalyse zur Edeka-Verlagerung und Erweiterung in Breklum sowie die Einzelhandelsentwicklungskonzepte für die Städte Husum und Leck herangezogen.

# Methodik der Auswirkungsanalyse

**Eingangsgrößen**

| Projektdaten | Wettbewerb | Markt- und Potenzialdaten |
|---|---|---|
| Gegebenheiten und Charakteristika von Makro- und Mikro-Standort<br>---<br>Dimensionierung und Konzeption des Vorhabens<br>---<br>geplante/mögliche Betreiber/Betriebstypen<br>---<br>ggf. im Zuge der Realisierung geplante Standortverlagerungen | ***quantitativ erfasste Faktoren***<br>aktive Verkaufsfläche nach Betreiber und Branche<br><br>***qualitativ einfließende Faktoren***<br>Lageeinschätzung<br>---<br>Einschätzung zur Attraktivität und Stabiltät der Betriebe/des Standortbereichs<br>---<br>Leerstandssituation<br>---<br>zentralörtliche Einstufung | ***vorhabenspezifisch***<br>Benchmarks zur Performance von Handelsunternehmen (branchen-/betreiberspezifisch)<br><br>***Marktvolumen***<br>Einwohnerdaten (Bestand, Entwicklung und Prognose)<br>---<br>Kaufkraftdaten<br>*gebietsspezifische Ausgaben je Einwohner in den relevanten Warengruppen (i.d.R. stationärer Einzelhandel)* |

***Zusammenführung der Recherche- und Analyseergebnisse***

| | | |
|---|---|---|
| Umsatzerwartung des Vorhabens nach Warengruppen | aggregierte Ergebnisse der auf einzelbetrieblicher Ebene durchgeführten Umsatzermittlung | |
| Angebotsüberschneidungen (Sortiment/Preisniveau, Betreiber, Betriebstyp)<br>---<br>Zeit- und Wegedistanzen zwischen Wettbewerbern und Vorhabenstandort<br>---<br>Einkaufsbeziehungen (ggfs. Befragungen) und faktische Versorgungsfunktion der Wettbewerbsstandorte<br>---<br>sonstige funktionale Verflechtungen, z.B. Pendlerbeziehungen, bestehende und mögliche Synergien/Standortverbundeffekte | ↔ | Bestimmung des anzunehmenden Einzugsgebiets und des relevanten Marktvolumens |

**Prognosemodell der Umsatzumverteilung**

| Nachfrageseite | Angebotsseite |
|---|---|
| Kaufkraftabschöpfung,<br>d.h., für die Umsatzerreichung erforderliche Marktanteile am relevanten Nachfragevolumen<br>---<br>warengruppenspezifische Berechnung nach den Zonen des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung von Streuumsätzen (Kaufkraftstrom Wohnort → Projektstandort)<br><br>***Methodik***<br>*Ermittlung realistischer Marktanteilsquoten unter Berücksichtigung von Einzugsgebietsüberschneidungen mit Wettbewerbstandorten, möglichen lokalen Kaufkraftbindungsquoten (Pendelbeziehungen, zentralörtlicher Bedeutung)*<br>*ggfs. unterstützt durch Befragungen am Untersuchungsort bzw. Erfahrungswerten aus vergleichbaren Kundenbefragungen* | Einkaufsbeziehungen/Kaufkraftströme aus dem Untersuchungsraum zu den Wettbewerbsstandorten *vor* und *nach* Realisierung des Vorhabens (Kaufkraftstrom Wohnort → Einkaufsort)<br>---<br>Stromumlenkungen durch das Projekt (Umsatzumlenkung Einkaufsort → Projektstandort)<br><br>***Methodik***<br>*Gravitationstheoretischer Ansatz unter Berücksichtigung von Größe/Umsatzstärke und Attraktivität jedes einzelnen Standortes sowie der Distanzen zwischen den Standorten und jeweils zu den Konsumenten*<br>*mehrdimensionales, iteratives Prognosemodell (Basis: Huff)*<br>*Neben- und Kontrollrechnungen* |

**Resultat**

**vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen zu Lasten von Wettbewerbsstandorten**
Berücksichtigung des gesamten Untersuchungsraums, der über das Einzugsgebiet hinausgehen kann
---
Darstellung für die relevanten Standortlagen (i.d.R. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren)
---
wenn erforderlich: warengruppenspezifische Darstellung
---
Ausweisung und Beurteilung der Umverteilungen absolut in Euro und relativ in Prozent des Bestandsumsatzes

**Bewertung**

standortspezifische Einordnung der erwarteten Umverteilungsvolumina und -quoten: viel oder wenig?
*wenn erforderlich: warengruppenspezifische Betrachtung der Einzelhandelsstandorte/-lagen*
---
Einschätzung, ob die projektinduzierten Umsatzumverteilungen Betriebsaufgaben bewirken können, und ob vorhabenbedingte Leerstände ohne Bewirkung städtebaulicher Missstände kurz-/mittelfristig neu zu besetzen sind
---
Beurteilung, ob die bisherige oder zugewiesene Versorgungsfunktion weiterhin erfüllt werden kann
---
Beurteilung, ob ggf. die Entwicklungsfähigkeit des jeweiligen Standortbereichs beeinträchtigt ist
---
***aber*** *: i.d.R. keine Betrachtung einzelbetrieblicher Auswirkungen, da Planungsrecht kein Wettbewerbsschutz ist*
---
**Ableitung von Handlungsempfehlungen**
*wenn erforderlich: Beurteilung unter planungsrechtlichen, raumordnerischen und regionalplanerischen Gesichtspunkten*

Das vereinbarte Untersuchungsprogramm folgt der hier dargestellten Methodik, die von Radtke Consulting bei Auswirkungsanalysen/Verträglichkeitsstudien Anwendung findet:

- Makro-Standort Bredstedt
- Mikro-Standort des Vorhabens
- Kurzskizze zum Vorhaben sowie Umsatzerwartung
- Überblick über die relevante Wettbewerbssituation
- Einzugsgebiet und relevantes Nachfragepotenzial
- Stellungnahme zu den anzunehmenden Auswirkungen

***Hinweis zur Warengruppensystematik***

*Die Analyse des Einzelhandelsbestandes erfolgt nach der GfK Warengruppensystematik. Diese folgt einem anderen statistischen Ansatz als die Zuordnung von Sortimenten zu nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten, wie sie in der "Bredstedter Sortimentsliste" des Einzelhandelskonzeptes oder im Landesentwicklungsplan vorgenommen wird.*

*Die Unterschiede betreffen Sortimentsgruppen mit sehr geringen Flächen- und Umsatzanteilen:*
*Schnittblumen (GfK: Gartenbedarf) und Zeitungen/Zeitschriften (GfK: persönlicher Bedarf) sind nahversorgungsrelevant, werden in der GfK Systematik aber dem aperiodischen Bedarfsbereich zugeordnet.*

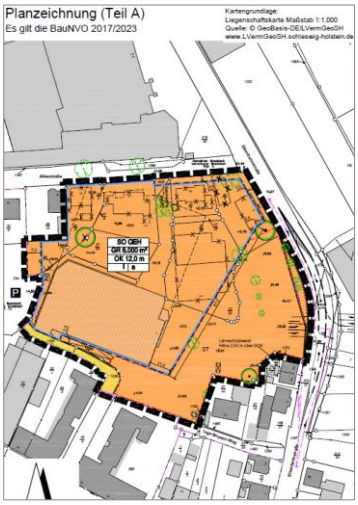
*Für die vorliegende Studie, die in der Erhebung, Analyse und Bewertung einheitliche Sortimentskategorien verwendet, können diese systematischen Unterschiede mit Bezug auf die Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens vernachlässigt werden.*

# 2 Vorhaben

## Konzeptplan des Vorhabens

Quelle: Langness GmbH & Co. KG, Lütjenburg

## Bebauungsplan Nr. 28 - "Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel" und 1. Änderung und Erweiterung




*1.1 Das sonstige Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.*

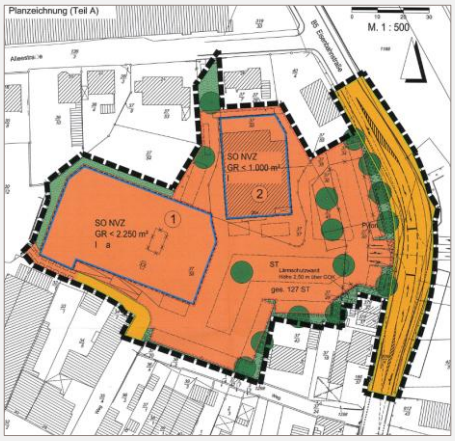
*Im Einzelnen sind zulässig:*

*- Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 2.900 m² Verkaufsfläche und*

*- eine Vorkassenzone mit Gastronomiebetrieben sowie weiteren Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten (Shops) von insgesamt maximal 500 m² Verkaufsfläche, die maximale Dimensionierung von Shops in der Vorkassenzone ist auf 200 m² Verkaufsfläche je Einheit begrenzt.*

Der Angebotsschwerpunkt umfasst naturgemäß nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem periodischen Bedarfsbereich. In Hinblick auf aperiodische Sortimente ist nach Angaben des Auftraggebers folgende Struktur vorgesehen:

- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren 200 m²
- Technik 50 m²
- Persönlicher Bedarf 250 m²
  *(u.a. Papier/Bücher/Schreibwaren, Hausrat/GPK/Geschenkartikel, Uhren/Schmuck, Sport/Spiel, Babybedarf)*
- sonstige aperiodische Sortimente 100 m²
  *(übrige Hartwaren; nicht zentrenrelevante Sortimente aus den Segmenten Bau-, Garten- und zoologischer Bedarf sowie Möbel und Einrichtungsbedarf)*




Geltender Bebauungsplan Nr. 28 - "Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel" vom 23.05.2008

Das Vorhaben sieht die Erweiterung des bestehenden Markant Supermarktes und eine damit verbundene Umfirmierung auf Famila vor.

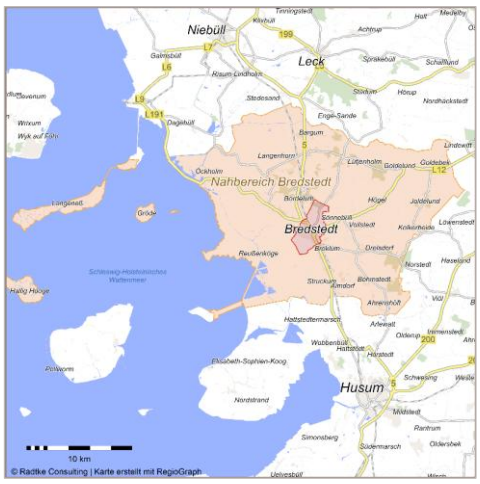
Hierzu soll das Gebäude des früheren Rossmann Drogeriemarktes, das aktuell von Markant mit einem Drogeriewaren- und Nonfood-Sortiment entsprechend der vorherigen Nutzung belegt wird, abgerissen werden.
Zudem sollen nördlich entlang der Alleestraße angrenzende Grundstücke in die Umstrukturierung einbezogen werden, so dass die Änderung des B-Plans auch eine Erweiterung des Geltungsbereiches einschließt.

Gegenüber der bisher zulässigen Verkaufsfläche von 2.500 m² (ohne explizite Obergrenzen für einzelne Sortimente) soll die zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 3.400 m² erhöht werden.

In der vorliegenden Studie wird daher die Erweiterung um 900 m² Verkaufsfläche bezüglich ihrer Auswirkungen auf die relevanten bestehenden Handelsstrukturen geprüft.

# 3 Makro-Standort Bredstedt

## Bredstedt im Überblick




*Bundesland Schleswig-Holstein*

*Kreis Nordfriesland*

*Unterzentrum im Mittelbereich Husum;*
*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit Breklum und Struckum*

*Sicherung der qualifizierten Grundversorgung in einem Nahbereich mit insgesamt rd. 22.000 Einwohnern*

## Strukturdaten des Makro-Standortes Bredstedt

| | Stadt Bredstedt | Kreis Nordfriesland |
|---|---|---|
| **Einwohner** [1] | | |
| 31.12.2023 | 5.763 | 170.048 |
| 31.12.2018 | 5.429 | 165.507 |
| Veränderung 2018 - 2023 in % | + 6,2 | + 2,7 |
| **Einwohnerdichte** (Ew./km²) [1] | 591 | 82 |
| **Altersstruktur** [1] in % | | |
| unter 18 Jahre | 16,9 | 17,7 |
| 18 bis unter 30 Jahre | 12,8 | 10,0 |
| 30 bis unter 50 Jahre | 23,0 | 22,8 |
| 50 bis unter 65 Jahre | 20,6 | 24,3 |
| ab 65 Jahre | 26,7 | 25,2 |
| **Durchschnittliche Haushaltsgröße** [2] | 1,9 | 2,0 |
| **Arbeitslosenquote** in % (Jahresdurchschnitt 2024) [3] | • | 5,0 |
| **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort** [3] | | |
| 30.06.2024 | 1.914 | 6.634 |
| **GfK Kaufkraft 2024** (Index) [2] | 81,4 | 99,9 |

Rundungsdifferenzen sind möglich.

1 © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2025.

2 GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal/Nürnberg 2024.
Durchschnittliche Haushaltsgröße zum Stand 1.1.2023.
GfK Kaufkraftindex: Allgemeine Kaufkraft; Deutschland = 100.

3 Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Für nicht kreisfreie Städte und Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten ausgewiesen.

Die Stadt Bredstedt liegt im Westen des Bundeslandes Schleswig-Holstein im Kreis Nordfriesland, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt.

Mit knapp 5.800 Einwohnern ist Bredstedt eine Kleinstadt, die jedoch wegen der Distanzen zu größeren Städten (z.B. den übergeordneten Zentren Husum und Flensburg), sowie der dünnen Besiedelung des Umlandes eine überörtliche Anziehungskraft hat.

Demgemäß sind dem Unterzentrum Versorgungsfunktionen für die Stadtbevölkerung und mehr als 16.000 Einwohner der ländlich strukturierten, touristisch bedeutsamen Küstenregion, einschließlich der Halligen Langeneß, Hooge und Gröde zugewiesen.
Somit ist Bredstedt ein wichtiger Standort für Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Handel, private und öffentliche Dienstleistungen.

Die Stadt ist über die B 5 zufriedenstellend in das Fernstraßennetz eingebunden. Autobahnanschlüsse befinden sich rd. 33 km östlich (A 7) bzw. knapp 60 km südlich (A 23).

Am Bahnhof Bredstedt bestehen RegionalExpress-Verbindungen der Strecke Hamburg-Altona - Husum - Westerland/Sylt.

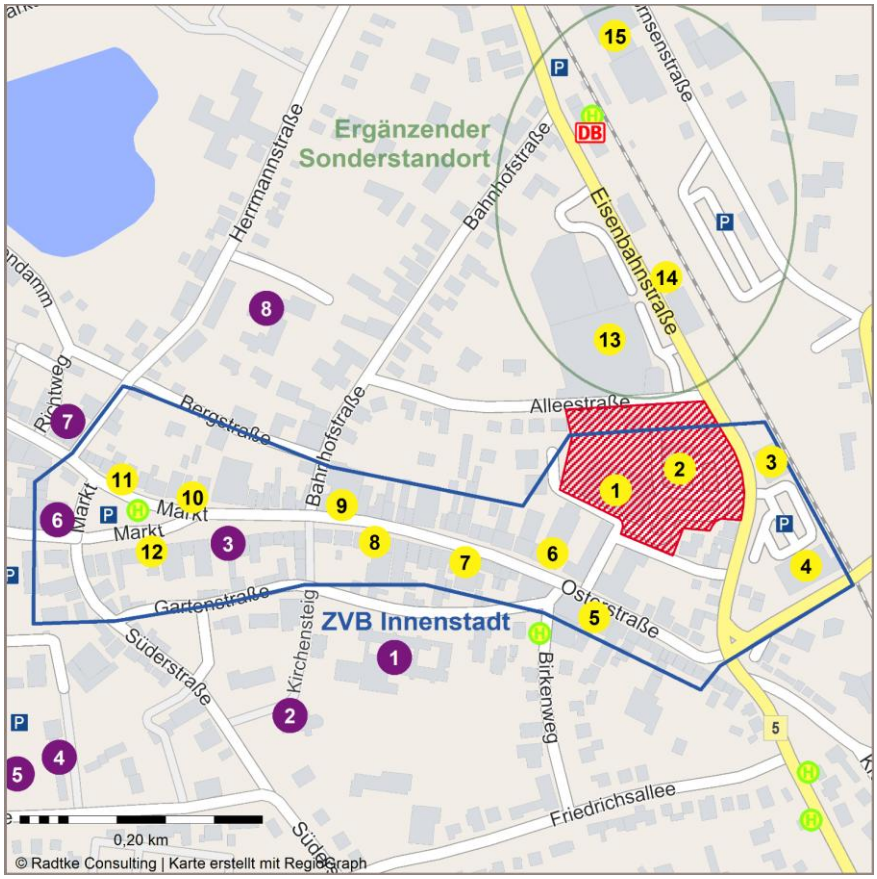
Bredstedt hat in den letzten Jahren Einwohnerzuwächse verzeichnen können, die deutlich über dem Wert des Kreises liegen.

Das Kaufkraftniveau liegt deutlich unter dem Durchschnittswert des Kreises und des Bundes, fällt aber im Umland etwas höher aus.

Alles in allem bietet Bredstedt günstige Voraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen, die auf die qualifizierte Grundversorgung des Nahbereichs der Stadt zielen.

# 4 Mikro-Standort

## Lage im Stadtgebiet




**Einzelhandel** *(Auswahl)*

1. Markant *(Umstrukturierung zu Famila geplant)*
2. Drogeriemarkt *(ehem. Rossmann)*
3. Getränke Hoffmann
4. Jysk
5. CALM Fashion
6. Bredstedter Kaufhaus
7. PUR Lieblingsstücke
8. Schuh Thomsen
9. Tedi
10. EP Lundelius
11. Stadtbuchhandlung
12. Schuh Armbruster
13. Dethleffsen Baumarkt
14. Dethleffsen Gartencenter
15. Tebaumarkt

**Sonstige Nutzungen** *(Auswahl)*

1. Grundschule
2. Kirche St. Nikolai
3. Hotel Café Frida
4. Berufliche Schule Husum (Landwirtschaft)
5. Stadtverwaltung / Amt Mittleres Nordfriesland
6. Tourist-Information / Sparkasse
7. Hotel Restaurant Die Friesenhalle
8. Dänische Schule

Kartengrundlage RegioGraph, GfK GeoMarketing GmbH.

Gebäudelayer: © OpenStreetMap-Mitwirkende; bearbeitet durch Radtke Consulting.

Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie des Ergänzenden Sonderstandortes gemäß fortgeschriebenem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bredstedt (beschlossen 22.02.2024).

Der Mikro-Standort liegt am nordöstlichen Rand der Bredstedter Innenstadt, unmittelbar an der stark frequentierten Eisenbahnstraße (B 5; maßgebliche Verbindung zwischen Husum und Niebüll bzw. Westerland/Sylt). Damit, und mit dem etwa 300 m nördlich gelegenen Bahnhof sowie mehreren Bushaltestellen ist der Standort verkehrlich gut angebunden.

Der Standort ist von der B 5 sehr gut einsehbar, wegen der umgebenden Bebauung sowie der Lage in einer Kurve jedoch erst relativ spät wahrzunehmen.

Gemeinsam mit den östlich der B 5 gelegenen Fachmärkten Getränke Hoffmann und Jysk bildet der Projektstandort den östlichen Auftakt und zugleich den quantitativen Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

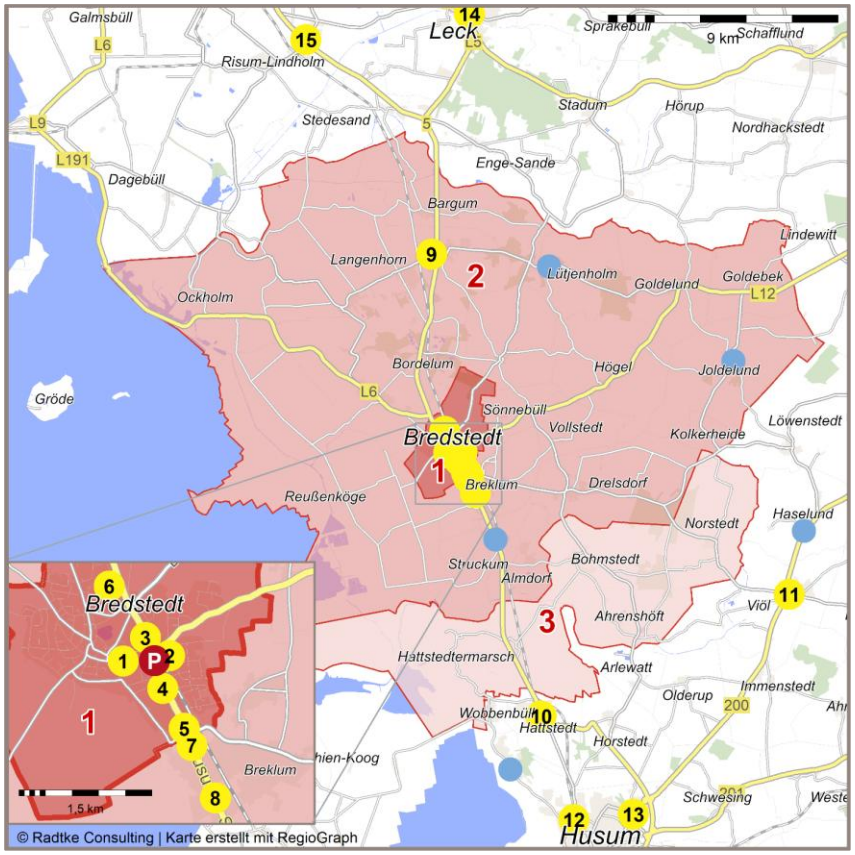
Neben den vornehmlich kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen entlang der städtebaulich ansprechenden, aber auch eine Vielzahl von Ladenleerständen aufweisenden Haupteinkaufsachse Osterstraße/ Markt bestehen Verbundeffekte mit den nördlich anschließenden Fachmärkten aus dem Bau- und Gartensegment.

Für die Innenstadt fungiert Markant als wichtigster Magnetbetrieb, der aber durch die jüngsten Wettbewerbsentwicklungen an Bedeutung verloren hat. Jedoch bestehen günstige standortseitige Rahmenbedingungen, um mit der Neupositionierung als Famila Verbrauchermarkt auch positive Impulse für die gesamte Innenstadt zu geben.

# 5 Wettbewerbsanalyse

## 5.1 Überblick

### Regionale Einzelhandelsstandorte *(Auswahl)*




**Bredstedt** *(Zone 1 des Einzugsgebiets)*

| | |
|---|---|
| P | **ZVB Innenstadt; Projektstandort: Markant, ehem. Rossmann** |
| 1 | ZVB Innenstadt; u.a. Bredstedter Kaufhaus, Tedi, CALM Mode, PUR Mode, Schuh Armbruster, Stadtbuchhandlung, EP Lundius |
| 2 | ZVB Innenstadt; Getränke Hoffmann, Jysk |
| 3 | Ergänzender Sonderstandort; u.a Dethleffsen Baumarkt und Gartencenter, Tebaumarkt, E-Bike Center |
| 4 | Getränkewelt Tadsen |
| 5 | NVL B5; Aldi, Netto |
| 6 | NVZ Tondernsche Straße; u.a. Rewe, Rossmann, Woolworth, Ernsting's Family |

**Breklum** *(Zone 2 des Einzugsgebiets)*

| | |
|---|---|
| 7 | NVL B5; Lidl, KiK |
| 8 | NVL Husumer Straße; u.a Edeka Nissen, Möbel Jessen |

**Langenhorn** *(Zone 2 des Einzugsgebiets)*

| | |
|---|---|
| 9 | NVL Dorfstraße; Edeka Nissen, Aldi |

**Hattstedt** *(außerhalb des Einzugsgebiets)*

| | |
|---|---|
| 10 | nah & frisch Carstensen |

**Viöl** *(außerhalb des Einzugsgebiets)*

| | |
|---|---|
| 11 | u.a. Aldi, nah & frisch Thordsen |

**Husum** *(außerhalb des Einzugsgebiets)*

| | |
|---|---|
| 12 | NVS Bredstedter Straße; Rewe, Penny |
| 13 | Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ost; u.a. Famila, Edeka, Aldi, Lidl, Tedi, KiK, Deichmann, Expert, Jysk |

**Leck** *(außerhalb des Einzugsgebiets)*

| | |
|---|---|
| 14 | ZVB Innenstadt; u.a Edeka Lück, Rossmann, KiK, Schuhhaus Jessen<br>Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord; u.a Famila, Aldi, Lidl, Kaufhaus Stolz |

**Risum-Lindholm** *(außerhalb des Einzugsgebiets)*

| | |
|---|---|
| 15 | Aldi, Netto |

weitere Nahversorgungsstandorte

*Die Erhebung des lokalen und regionalen Wettbewerbs als wesentliche Grundlage der Verträglichkeitsanalyse erfolgte durch Radtke Consulting im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen im Februar/März 2025.*

*Für die Bewertung der relevanten Wettbewerber des Vorhabens im Rahmen der Wirkungsanalyse sind die folgenden Aspekte von primärer Bedeutung:*

- *räumliche Entfernung zwischen Projekt- und Wettbewerbsstandort (tendenziell geringere Wettbewerbsrelevanz mit zunehmender Distanz),*
- *sortimentsseitige Positionierung (stärkere Wettbewerbsbeziehungen, je ähnlicher Projekt und Wettbewerber u.a. hinsichtlich der Größe und der Sortiments-/Preisgestaltung sind)*
- *individuelle Leistungsfähigkeit*
- *räumliche Versorgungsbedeutung der Anbieter als Indikator für die Bedeutung von Einzugsgebietsüberschneidungen*

Die nebenstehende Abbildung vermittelt einen Überblick über die wesentlichen Einzelhandelsstandorte in Bredstedt und den umliegenden Städten und Gemeinden.

Ergänzend ist auch das Einzugsgebiet des Vorhabens dargestellt, zu dem auf die Ausführungen in Kapitel 6 hingewiesen wird.

Abkürzungen:

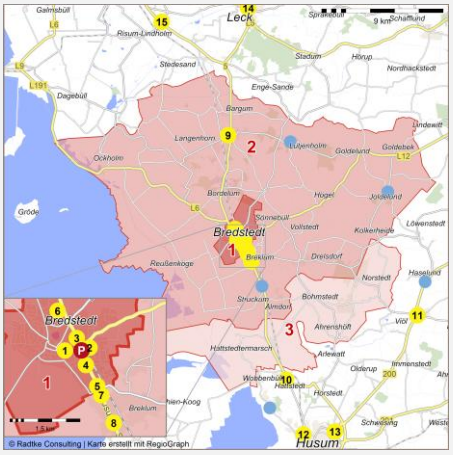
ZVB Zentraler Versorgungsbereich
NVZ Nahversorgungszentrum
NVL Nahversorgungslage
NVS (solitärer) Nahversorgungsstandort

## Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum

| Anbieter<br>Zone EZG \| Lagetyp | Standort | Distanz zum Projekt<br>in Kilometer | Betriebstyp<br>Kategorie | Versorgungs-bedeutung<br>Kategorie | Wettbewerbs-relevanz<br>Kategorie |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Vorhaben Famila***<br>*1 \| Innenstadt* | *Bredstedt*<br>*ZVB Innenstadt* | *0,0* | *großer Verbrauchermarkt* | *überörtlich* | • |
| **Getränke Hoffmann**<br>1 \| Innenstadt | Bredstedt<br>ZVB Innenstadt | 0,1 | Getränkemarkt | überörtlich | |
| **Jysk**<br>1 \| Innenstadt | | 0,1 | Einrichtungsmarkt | überörtlich | |
| **Bredstedter Kaufhaus**<br>1 \| Innenstadt | | 0,1 | Kleinkaufhaus | örtlich | |
| **Tedi**<br>1 \| Innenstadt | | 0,3 | Nonfood-Discount | überörtlich | |
| **Getränkewelt Tadsen**<br>1 \| Stadtgebiet | Bredstedt | 0,4 | Getränkemarkt | überörtlich | |
| **Netto**<br>1 \| Stadtrand | Bredstedt<br>NVL B5 | 1,0 | LM-Discount | überörtlich | |
| **Aldi**<br>1 \| Stadtrand | | 1,1 | LM-Discount | überörtlich | |
| **Rewe**<br>1 \| Stadtgebiet | Bredstedt<br>NVZ Tondernsche Straße | 1,7 | kleiner Verbrauchermarkt | überörtlich | |
| **Rossmann**<br>1 \| Stadtgebiet | | | Drogeriemarkt | überörtlich | |
| **Woolworth**<br>1 \| Stadtgebiet | | | Kleinkaufhaus | überörtlich | |
| **Lidl**<br>2 \| Ortsrand | Breklum<br>NVL B5 | 1,3 | LM-Discount | überörtlich | |
| **KiK**<br>2 \| Ortsrand | | 1,3 | Nonfood-Discount | überörtlich | |
| **Edeka Nissen**<br>2 \| Ortsgebiet | Breklum<br>NVL Husumer Straße | 1,8 | kleiner Verbrauchermarkt | überörtlich | |
| **Möbel Jessen**<br>2 \| Siedlungsrand | | 1,8 | Möbelhaus | regional | |
| **Edeka Nissen**<br>2 \| Ortsrand | Langenhorn<br>NVL Dorfstraße | 8,7 | großer Supermarkt | überörtlich | |
| **Aldi**<br>2 \| Ortsrand | | 8,7 | LM-Discount | überörtlich | |
| **nah & frisch Carstensen**<br>- \| Ortsgebiet | Hattstedt | 11 | kleiner Supermarkt | örtlich | |
| **Rewe, Penny**<br>- \| Gewerbegebiet | Husum<br>NVS Husumer Str. | 16 | kleiner Verbraucher-markt, LM-Discount | überörtlich | |
| **Famila, Edeka, Aldi, Lidl, Tedi, KiK, Deichmann, Expert, Jysk u.v.m.**<br>- \| Gewerbegebiet/Stadtrand | Husum<br>Ergänzungsstand-ort Gewerbegebiet Ost | 18 | Fachmarkt-agglomeration<br>Famila: großer Verbrauchermarkt | regional | |
| **Edeka Lück**<br>- \| Innenstadt | Leck<br>ZVB Innenstadt | 19 | großer Supermarkt | überörtlich | |
| **Famila, Aldi, Lidl, Stolz**<br>- \| Gewerbegebiet | Leck<br>Ergänz.-Standort Gewerbegeb. Nord | 20 | kleiner Verbraucher-markt, LM-Discounter<br>Kleinkaufhaus | überörtlich | |
| **Aldi, Netto**<br>- \| Ortsgebiet | Risum-Lindholm | 20 | LM-Discounter | überörtlich | |

| Farbcode Lagetyp |
|---|
| Projektstandort |
| zentrale Lagen |
| sonstige integrierte Lagen |
| Siedlungsrand \| teilintegriert |
| Gewerbegebiet \| nicht integriert |

| Farbcode Wettbewerbsrelevanz |
|---|
| gering |
| mittel |
| hoch |




Die individuelle Bewertung der wesentlichen Anbieter (> 400 m Verkaufsfläche) in der Stadt Bredstedt und den vorrangig bedeutenden Wettbewerbsstand-orten wird hier dargestellt.

Dabei ist ergänzend darauf hin-zuweisen, dass dieser gesamte Untersuchungsraum von weiteren, hier nicht dargestellten Angebots-strukturen des Mittelzentrums Husum, aber auch des Ober-zentrums Flensburg beeinflusst wird, die aber selbstverständlich berücksichtigt werden.

**Erläuterungen zur Übersicht**

**Distanzen:** in der Regel die Distanz der schnellsten Strecke gemäß Routenplaner GfK RegioGraph und Google Maps; ca.-Angaben.

**Kategorien Betriebstyp Lebensmittelhandel** (m² Verkaufsfläche):

| | | | |
|---|---|---|---|
| kleiner Supermarkt | 400 | - | 899 m² |
| großer Supermarkt | 900 | - | 1.499 m² |
| kleiner Verbrauchermarkt | 1.500 | - | 2.999 m² |
| großer Verbrauchermarkt | 3.000 | - | 4.999 m² |

Discounter: ohne Flächenkategorie (üblicherweise zwischen 700 und 1.300 m² Verkaufsfläche)

SB-Märkte (< 400 m²) werden in dieser Übersicht nicht dargestellt; SB-Warenhäuser (≥ 5.000 m²) sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

## 5.2 Bredstedt

**Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**

Gemäß Einzelhandelskonzept ist der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bredstedt der übergeordnete Einzelhandelsstandort der Stadt. Er umfasst das städtebaulich ansprechende Stadtzentrum Bredstedts mit überwiegend kleinteilig strukturierten Geschäftslagen entlang der Achse Osterstraße - Markt sowie den Fachmarktstrukturen an der Eisenbahnstraße/B 5.

Wie bereits im Kontext der Mikro-Standortanalyse skizziert, umfasst die Lage an der Eisenbahnstraße den Projektstandort mit Markant und die nun ebenfalls von Markant genutzte, ehemalige Rossmann-Immobilie. Hinzu kommen der kompetent auftretende Getränkemarkt Hoffmann sowie der Einrichtungsfachmarkt Jysk.

Damit verfügt dieser Standortbereich über einen großen Verkaufsflächenanteil innerhalb der Innenstadt und fungiert als wichtiger, den gesamten Nahbereich der Stadt ansprechender Kundenmagnet.

Entlang der Osterstraße sowie am Markt überwiegen Fachgeschäfte wie u.a. Pur Lieblingsstücke mit Mode, Accessoires und Deko-Artikeln, Calm Street-Fashion, Wäsche & Kosmetik Sönksen, Schuh Armbruster, Schuhhaus Thomsen, die Stadtbuchhandlung, den durch ein relativ hochwertiges Sortiment gekennzeichneten Technikspezialisten EP: Lundelius, mehreren Optikern und Akustikern, Apotheken und Bäckereien.

Erwähnenswert sind zudem der Nonfood-Discount Tedi und das Bredstedter Kaufhaus, das zwar ein relativ breites Sortiment aufweist, jedoch offensichtlich die verfügbare Verkaufsfläche nur noch bedingt auslasten kann und wohl nur eine geringe Performance aufweist.

Der Geschäftsbesatz wird durch ein vielfältiges Spektrum von Dienstleistungen und Gastronomie sowie zwei Hotels ergänzt. Zudem sind in der Innenstadt zahlreiche öffentliche Einrichtungen vorhanden.

Das kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Geschäftsbesatz lückenhaft ist und eine kontinuierliche Zunahme des Ladenleerstandes zu verzeichnen ist, die u.a. mit der anstehenden Schließung des Video-Verleihs in der Osterstraße anhält.

Die Umsatzleistung der Innenstadt steht durch Wettbewerbsverschärfungen erkennbar unter Druck, wobei insbesondere der periodische Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der vornehmlich durch die Etablierung des Nahversorgungszentrums Tondernsche Straße sowie die Erweiterung des Edeka-Marktes in Breklum von 18,0 Mio. € Umsatz (lt. Verträglichkeitsanalyse Dr. Lademann & Partner zur Tondernschen Straße) auf 12,1 Mio. € (- 28 %) massive Einbußen zu verzeichnen hat. Damit gehen zwangsläufig auch tägliche Einkaufsfrequenzen und Umsatzpotenziale für die aperiodischen Sortimente verloren, die zur Stabilisierung der Innenstadt nach Möglichkeit zurückgewonnen werden müssen.

Bredstedt Innenstadt - Osterstraße/Markt

östliche Osterstraße; Zuwegung Markant

Markt; Stadtbuchhandlung, EP: Lundelius

Osterstraße; Pur Lieblingsstücke

| Warengruppe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. € |
|---|---|---|
| **Periodischer Bedarf** | **2.970** | **12,9** |
| **Aperiodischer Bedarf zentrenrelevant** | **3.060** | **5,8** |
| Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren | 1.230 | 2,2 |
| Technik | 420 | 1,1 |
| Persönlicher Bedarf | 1.410 | 2,5 |
| **Summe** | **6.030** | **18,7** |

Verkaufsfläche und Umsatz ZVB Innenstadt Bredstedt

## Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße

Das im Juli 2024 eröffnete Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße befindet sich am früheren Standort eines 2017 geschlossenen Sky Marktes im nördlichen Stadtgebiet.

Flächengrößter Betrieb ist nunmehr Rewe, der im periodischen Bedarfsbereich durch den aus der Innenstadt verlagerten Rossmann sowie eine Filiale der Niebüller Backstube ergänzt wird.
Ebenfalls aus der Innenstadt umgezogen, ist der Bekleidungsanbieter Ernsting's Family, während es sich bei dem Kleinkaufhaus bzw. Nonfood-Discount Woolworth um eine Neuansiedlung handelt.

Neben den vornehmlich durch Rewe und Rossmann repräsentierten Sortimenten aus dem periodischen Bedarfsbereich haben auch zentrenrelevante aperiodische Sortimente einen hohen Stellenwert in der Angebotsstruktur des augenscheinlich bereits gut von der Bevölkerung angenommenen, aber noch in der Anlaufphase befindlichen Nahversorgungszentrums.

Dieser Standort steht aufgrund seiner über die Nahversorgung hinausgehenden Größe und Sortimentsstruktur in unmittelbarem Wettbewerb mit der zentrenhierarchisch übergeordneten Innenstadt und dem Famila-Vorhaben.

NVZ Tondernsche Straße; Rewe, Rossmann, Woolworth, Ernsting's Family

| Warengruppe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. € |
|---|---|---|
| **Periodischer Bedarf** | **2.100** | **9,0** |
| **Aperiodischer Bedarf zentrenrelevant** | **1.130** | **2,5** |
| Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren | 470 | 1,1 |
| Technik | 50 | 0,2 |
| Persönlicher Bedarf | 610 | 1,2 |
| **Summe** | **3.230** | **11,5** |

Verkaufsfläche und Umsatz NVZ Tondernsche Straße, Bredstedt

## Sonstige Lagen im Stadtgebiet

Als weitere Nahversorgungslage ist am südlichen Stadtrand der unmittelbar an der B 5 gelegene Standortverbund von Aldi und Netto (nebst Meyer's Bäckerei) zu nennen, der nicht zuletzt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage eine überörtliche Versorgungsbedeutung aufweist. Angebotsschwerpunkt sind die periodischen Sortimente, ergänzt durch die für Lebensmitteldiscounter typischen Aktionssortimente, die bei Aldi deutlich ausgeprägter sind, als bei Netto. Dieser Standort dominiert das vorhabenrelevante Sortimentsspektrum außerhalb der Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Tondernsche Straße.

Weitere relevante Anbieter verteilen sich über das Stadtgebiet. Zu erwähnen sind u.a. die südlich der Innenstadt an der Husumer Straße gelegene Getränkewelt Tadsen, ein Bio-Markt sowie ein Fleischer und ein Elektro-Fachhandel im Gewerbegebiet am nordöstlichen Stadtrand, die Randsortimente der Bau- und Gartenmärkte sowie Tankstellenshops.

NVL B 5 Bredstedt; Aldi

| Warengruppe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. € |
|---|---|---|
| **Periodischer Bedarf** | **2.570** | **15,0** |
| **Aperiodischer Bedarf zentrenrelevant** | **720** | **2,0** |
| Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren | 35 | 0,1 |
| Technik | 165 | 0,5 |
| Persönlicher Bedarf | 520 | 1,4 |
| **Summe** | **3.290** | **16,9** |

Verkaufsfläche und Umsatz übriges Stadtgebiet, Bredstedt

## 5.3 Breklum

*Bredstedt bildet mit der südlich angrenzenden Gemeinde Breklum sowie der weiter südlich gelegenen Gemeinde Struckum ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet, mit dem raumordnerisch bestimmt ist, dass beide Gemeinden an der unterzentralen Versorgungsfunktion Bredstedts teilhaben sollen.*

### Nahversorgungslage Husumer Straße

Beidseits der B 5/Husumer Straße in Breklum befindet sich der Standortverbund von Edeka Nissen und dem Möbelhaus Jessen.

Der Edeka-Markt war bis zur Eröffnung des Neubaus im Juni 2024 in einem Anbau des Möbelhauses lokalisiert und hat sich mit der Standortverlagerung und Erweiterung sowie einem deutlich ausgebauten Stellplatzangebot und der Integration der Linden-Apotheke und Dallmeyers Backhus zeitgemäß neu aufgestellt.

Im Möbelhaus Jessen sind als vorhabenrelevante Sortimente u.a. ein kompetentes Programm an Haushaltswaren/GPK und Geschenkartikeln/Deko sowie ein kleines Sortiment an Taschen zu nennen.

Die frühere Edeka-Fläche soll zukünftig von Möbel Jessen genutzt werden und befindet sich nach Aushängen an der Immobilie im Umbau.

Aufgrund der anzunehmenden regionalen Anziehungskraft des leistungsfähigen Möbelhauses dürfte auch Edeka Nissen von Einkaufsbeziehungen profitieren, die über den Nahbereich des Unterzentrums Bredstedt hinausreichen.

Breklum, NVL Husumer Straße; Edeka Nissen und Möbel Jessen

| Warengruppe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. € |
|---|---|---|
| **Periodischer Bedarf** | **2.050** | **11,3** |
| **Aperiodischer Bedarf zentrenrelevant** | **520** | **1,1** |
| Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren | 15 | 0,1 |
| Technik | 5 | 0,0 |
| Persönlicher Bedarf | 500 | 1,0 |
| **Summe** | **2.570** | **12,3** |

Verkaufsfläche und Umsatz NVL Husumer Straße, Breklum

### Nahversorgungslage B 5 Breklum

Im übrigen Gemeindegebiet ist die an der nördlichen Gemeindegrenze gelegene Nahversorgungslage B 5 Breklum - als Gegenstück zu der unmittelbar angrenzenden Nahversorgungslage B 5 Bredstedt - von Relevanz.

Dort besteht ein Standortverbund von Lidl mit einem KiK Bekleidungs- und Nonfood-Discount. Neben den aperiodischen Sortimenten von KiK verfügt Lidl über einen relativ hohen Anteil an Aktionsflächen, die überwiegend mit zentrenrelevanten aperiodischen Sortimenten bestückt werden.

Auch dieser Lagebereich profitiert von der verkehrsgünstigen und sehr gut einsehbaren Lage an der B 5 und spricht ein deutlich über die Gemeindegrenzen hinausgehendes Einzugsgebiet an.

NVL B 5 Breklum; Lidl

| Warengruppe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. € |
|---|---|---|
| **Periodischer Bedarf** | **830** | **5,8** |
| **Aperiodischer Bedarf zentrenrelevant** | **795** | **1,9** |
| Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren | 400 | 0,8 |
| Technik | 35 | 0,2 |
| Persönlicher Bedarf | 360 | 1,0 |
| **Summe** | **1.625** | **7,7** |

Verkaufsfläche und Umsatz übriges Gemeindegebiet, Breklum

## 5.4 Weitere Wettbewerbsstandorte

**Wettbewerbsstandorte im Einzugsgebiet**

In bereits deutlicher Entfernung (ca. 9 km) von der Bredstedter Innenstadt befindet sich in Langenhorn mit dem Standortverbund von Edeka Nissen und Aldi der einzige großflächige Nahversorgungsstandort im Einzugsgebiet außerhalb von Bredstedt und Breklum. Auch dieser ist gut an die B 5 angebunden und übt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im ländlichen Raum zwischen Bredstedt und Leck bzw. Niebüll aus.

Zudem befinden sich in Langenhorn das Möbelhaus Bischoff, das jedoch keine wesentlichen projektrelevanten Sortimente führt, und zwei Tankstellenshops.

Kleinere, örtlich bedeutsame Nahversorgungseinrichtungen bestehen u.a. in Lütjenholm (SB-Markt Petersen), Struckum (durch einen kleinen Getränkemarkt erweiterter bft-Tankstellenshop, Meyer's Bäckerei), Joldelund (SB-Markt nah & frisch sowie Bäckerei Lorenzen) und Bohmstedt (Knusperbäcker).

Langenhorn, Aldi, Edeka Nissen

| Warengruppe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. € |
|---|---|---|
| **Periodischer Bedarf** | **2.765** | **14,7** |
| **Aperiodischer Bedarf zentrenrelevant** | **255** | **0,8** |
| Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren | 25 | 0,1 |
| Technik | 35 | 0,0 |
| Persönlicher Bedarf | 195 | 0,7 |
| **Summe** | **3.020** | **15,6** |

Verkaufsfläche und Umsatz sonstige Lagen im Einzugsgebiet

**Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets**

Unter den Einzelhandelsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets hat vor allem das Mittelzentrum Husum die größte Bedeutung. Dort erweist sich die im Husumer Zentrenkonzept als ‚Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ost' deklarierte Fachmarktagglomeration am verkehrsorientierten nordöstlichen Stadtrand als wichtigster Wettbewerbsstandort. Das ist primär durch den Eigenwettbewerb mit dem dortigen, gegenüber dem Vorhaben erheblich größeren Famila begründet, dessen Attraktivität zudem von integrierten Anbietern wie Takko, Ernsting's Family, Schuhpark sowie gastronomischen Angeboten unterstützt wird. Darüber hinaus erreicht in diesem Gewerbegebiet ein sehr vielfältiger und insgesamt leistungsstarker Besatz mit u.a. E Center Jessen, Aldi, Lidl, Penny, Netto, Rossmann, dm, KiK, Deichmann, Expert, Euronics, Tedi und Jysk regionale Anziehungskraft.

Andere Standorte in Husum, wie z.B. Rewe/Penny an der Bredstedter Straße oder die die attraktive und ausstrahlungsstarke Husumer Innenstadt, sind für das Vorhaben von nachrangiger Bedeutung.

Auch im Norden hat der Eigenwettbewerb mit Famila in Leck (hier im Verbund mit u.a. Aldi, Lidl und Kaufhaus Stolz) eine größere Bedeutung als die Innenstadt Leck (u.a. Edeka Lück, Rossmann, KiK) und der Nahversorgungsstandort Risum-Lindholm (Aldi, Netto).

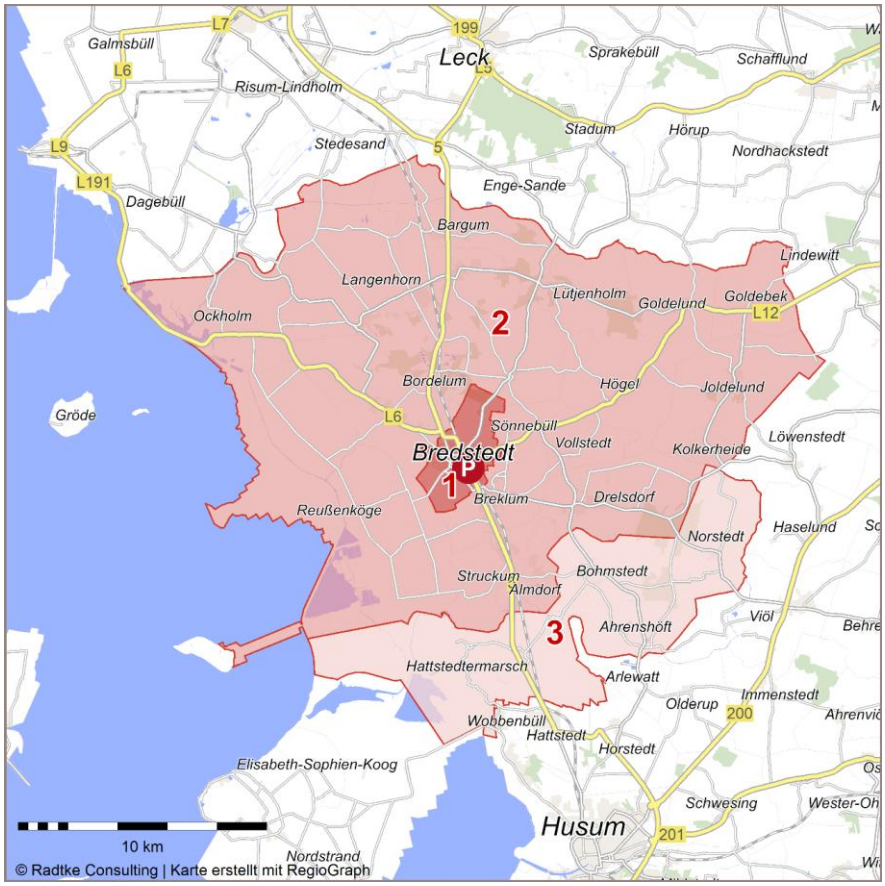
Für besondere Einkäufe der Bevölkerung aus Bredstedt und Umgebung dürften zudem das Oberzentrum Flensburg sowie Hamburg eine Rolle spielen. Diese sehr weiträumigen Einkaufsbeziehungen stehen jedoch nicht in unmittelbarem Wettbewerb zum Famila-Vorhaben.

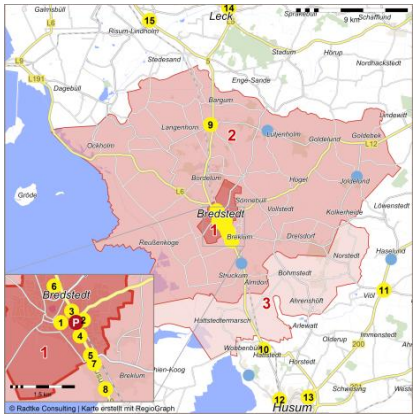
Husum, Famila

Leck; Famila, Aldi

# 6 Einzugsgebiet und relevantes Nachfragepotenzial

## Einzugsgebiet



Zur Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet siehe Kapitel 5.1

*Die Einzugsgebietsabgrenzung erfolgt auf der Grundlage der potenziellen Ausstrahlungskraft des künftigen Famila Verbrauchermarktes in der gegebenen Umfeldstruktur und unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der wettbewerblichen Rahmenbedingungen.*

Es wird ein dreizonales Einzugsgebiet angesetzt, bei dem das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) durch die Stadt Bredstedt gebildet wird.

Die Zone 2 schließt den Nahbereich des Unterzentrums Bredstedt ein, mit Ausnahme der Halligen, bei denen die Einkaufsorientierungen nicht verlässlich bestimmt werden können, sowie der Gemeinden Bohmstedt und Ahrenshöft, für die eine etwas stärkere Einkaufsorientierung nach Husum angenommen wird.

In der Zone 3 werden Gemeinden berücksichtigt, bei denen Einkaufsbeziehungen nach Husum zwar dominieren, aber aufgrund der Distanzen (Bohmstedt, Ahrenshöft und Norstedt) bzw. der verkehrlichen Anbindung (Hattstedtermarsch) die Bredstedter Innenstadt eine zwar nicht ausgeprägte, aber stabile Rolle als Einkaufsziel spielt.

Somit deckt sich das für Famila bzw. die Bredstedter Innenstadt anzunehmende Einzugsgebiet sehr gut mit dem raumordnerisch zugeordneten Nahbereich, der in Zone 3 durch Hattstedtermarsch und Norstedt ergänzt wird, während die Halligen aufgrund der Besonderheiten, die für Inseln und Halligen in Hinblick auf deren Versorgung festzustellen sind, nicht in das Einzugsgebiet einbezogen werden.

## Stationäre Einzelhandelskaufkraft[1] nach Warengruppen und den Zonen des Einzugsgebiets

| | Einwohner- und Potenzialdaten | | | Gesamt |
|---|---|---|---|---|
| | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | |
| **Einwohner** | **5.763** | **14.691** | **1.989** | **22.443** |
| in % | 25,7 | 65,5 | 8,9 | 100,0 |
| **Periodischer Bedarf** Mio. Euro | **17,5** | **50,0** | **6,7** | **74,3** |
| Euro je Einwohner | 3.045 | 3.402 | 3.390 | 3.309 |
| Index (D = 100) | 87,4 | 97,7 | 97,3 | 95,0 |
| **Bekleidung, Schuhe, Lederwaren** Mio. Euro | **1,8** | **5,5** | **0,7** | **8,1** |
| Euro je Einwohner | 317 | 376 | 374 | 361 |
| Index (D = 100) | 75,9 | 90,2 | 89,7 | 86,5 |
| **Technik** Mio. Euro | **1,7** | **4,7** | **0,6** | **6,9** |
| Euro je Einwohner | 287 | 319 | 288 | 308 |
| Index (D = 100) | 80,7 | 89,6 | 81,0 | 86,6 |
| **Persönlicher Bedarf** Mio. Euro | **2,2** | **7,0** | **0,9** | **10,1** |
| Euro je Einwohner | 379 | 478 | 464 | 451 |
| Index (D = 100) | 80,1 | 101,1 | 98,0 | 95,4 |
| ***Bau- und Gartenbedarf, Möbel und Einrichtungsbedarf*** *Mio. Euro* | ***4,6*** | ***14,5*** | ***2,0*** | ***21,0*** |
| *Euro je Einwohner* | *796* | *984* | *998* | *937* |
| *Index (D = 100)* | *86,2* | *106,7* | *108,2* | *101,6* |
| **Gesamt** Mio. Euro | **27,8** | **81,7** | **11,0** | **120,4** |

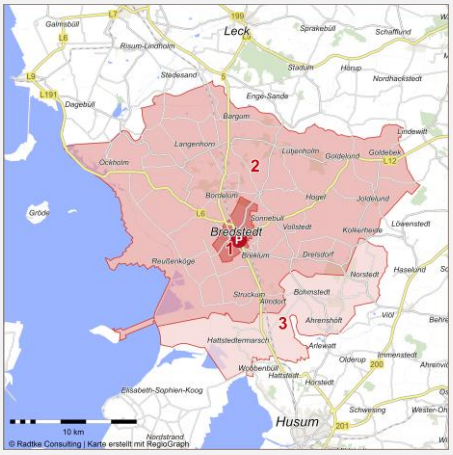
Rundungsdifferenzen sind möglich.

1 Bei dem Vorhaben sowie dem analysierten Wettbewerb handelt es sich um stationären Einzelhandel (Einzelhandel in Ladengeschäften), der im Systemwettbewerb mit dem Onlinehandel steht.
Da der Onlinehandel in vielen Marktsegmenten sehr hohe Anteile der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bindet, die durch stationäre Angebote kaum, bzw. nur in Ausnahmefällen zurückgeholt werden kann, weist GfK Geomarketing neben der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft die stationäre Einzelhandelskaufkraft und Onlinekaufkraft getrennt aus.

Um bei der Modellrechnung zur Kaufkraftabschöpfung eines stationären Einzelhandelsbetriebes zu realistischen Marktanteilsquoten zu gelangen, sollte ausschließlich das Potenzial berücksichtigt werden, das auch tatsächlich dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht.

Daher wird hier ausschließlich die stationäre Einzelhandelskaufkraft zugrunde gelegt.

Datenquelle: GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg/Bruchsal.




*Die nach den Zonen des Einzugsgebiets und Hauptwarengruppen aufgeschlüsselte stationäre Einzelhandelskaufkraft[1] bildet eine Grundlage für die im weiteren Verlauf der vorliegenden Studie erfolgenden Berechnungen zur regionalen Kaufkraftabschöpfung.*

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst insgesamt gut 22.400 Einwohner, die ein gesamtes Nachfragevolumen für Einkäufe im stationären Einzelhandel in Höhe von etwa 120 Mio. € p.a. repräsentieren.

Das projekt- und untersuchungsrelevante Nachfragevolumen setzt sich im Wesentlichen aus dem periodischen Bedarfsbereich mit insgesamt rund 74,3 Mio. € und den üblicherweise zentrenrelevanten aperiodischen Sortimenten (Bekleidung/Schuhe/Lederwaren, Technik und Persönlicher Bedarf) mit insgesamt rund 25,1 Mio. € zusammen.

Üblicherweise nicht-zentrenrelevante aperiodische Sortimente (sonstige Hartwaren: Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungsbedarf) summieren sich auf etwa 21,0 Mio. € p.a.

Während in Bredstedt das Kaufkraftniveau deutlich unter dem Durchschnitt liegt, ist in den Zonen 2 und 3 ein überwiegend zufriedenstellendes bis günstiges Kaufkraftniveau festzustellen.

# 7 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

## 7.1 Umsatzerwartung Famila

Die Beurteilung der angestrebten Etablierung eines Famila Verbrauchermarktes, der mit einem zeitgemäßen und attraktiven Konzept den Markant Supermarkt und den ehemaligen Rossmann Drogeriemarkt ersetzen soll, erfolgt auf der Grundlage der in Kapitel 2 skizzierten Planung mit insgesamt 3.400 m² Verkaufsfläche gemäß Festsetzung der. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28.

Da diese Größenordnung um 900 m² über die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans hinausgeht, erfolgt für die Bestimmung des umverteilungsrelevanten Umsatzes zunächst eine anteilige Aufteilung dieser Fläche nach Hauptwarengruppen und Zentrenrelevanz.

Der umverteilungsrelevante Umsatz ergibt sich aus der Differenz der geplanten und zulässigen Fläche, die mit der anzunehmenden Raumleistung des Verbrauchermarktes multipliziert wird. Dabei wird auch berücksichtigt, dass der Bestand die aktuell zulässige Verkaufsfläche nicht ausschöpft.
Hierbei werden nicht zentrenrelevante Sortimente (sonstige Hartwaren mit insgesamt 0,16 Mio. €), die in Bezug auf Umsatzumverteilungen nicht relevant sind, nicht weiter untersucht. Somit ergibt sich ein umverteilungsrelevanter und in die Analyse einzustellender Umsatz von 2,24 Mio. € für die Sortimente des periodischen Bedarfs und 0,63 Mio. € für die zentrenrelevanten aperiodischen Sortimente (insgesamt 2,87 Mio. €).

### Verkaufsfläche und Umsatzerwartung

| Warengruppen | Verkaufsfläche | | | Raumleistung zusätzliche / neue Fläche | Umsatz-potenzial zusätzliche / neue Fläche | Umverteilungs-relevanter Umsatz |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Bestand in m² | geplant in m² | Differenz in m² | in €/m² p.a. | in Mio. € | in Mio. € |
| Verbrauchermarkt | 1.440 | 2.300 | 860 | 5.100 | 4,39 | 4,07 |
| Drogeriemarkt *(Zwischennutzung Markant; ehemals Rossmann)* | 405 | 0 | -405 | 5.000 | -2,03 | -1,88 |
| Bäcker *(Vorkassenbereich)* | 30 | 40 | 10 | 5.200 | 0,05 | 0,05 |
| **Periodischer Bedarf gesamt** | **1.875** | **2.340** | **465** | **5.200** | **2,41** | **2,24** |
| Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren | 15 | 200 | 185 | 2.300 | 0,43 | 0,39 |
| Technik | 25 | 50 | 25 | 3.900 | 0,10 | 0,09 |
| Persönlicher Bedarf | 185 | 250 | 65 | 2.400 | 0,16 | 0,14 |
| sonstige Hartwaren *(nicht zentrenrelevant)* | 25 | 100 | 75 | 2.300 | 0,17 | 0,16 |
| **Aperiodischer Bedarf gesamt** *(Verbrauchermarkt + Drogeriemarkt - ehemals Rossmann)* | **250** | **600** | **350** | **2.400** | **0,85** | **0,79** |
| Bäcker (Sitzbereich) | 30 | 60 | 30 | *Umsatzwirksamkeit wird bei Umsatzanalyse Verbrauchermarkt und Bäcker berücksichtigt, sofern es sich um Einzelhandelsumsatz handelt.* | | |
| Post, Lotto/Toto, Services | 25 | 70 | 45 | | | |
| Mall, Windfang, Leergutabgabe | 140 | 330 | 190 | | | |
| **Vorkassenbereich** *(ohne Verkauf Bäcker)* | **195** | **460** | **265** | • | • | • |
| **Bestand / Vorhaben gesamt** | **2.320** | **3.400** | **1.080** | **3.000** | **3,26** | **3,03** |
| *Planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche* | *2.500* | *3.400* | *900* | | *anzurechender Umsatzanteil:* | *93%* |

Rundungsdifferenzen sind möglich.

## 7.2 Räumliche Umsatzherkunft und Prüfung der Einhaltung des Kongruenzgebots

Das Kongruenzgebot zielt auf den Schutz der Versorgungssituation in umliegenden Gemeinden ab und soll verhindern, dass Vorhaben mit stark über die Standortgemeinde hinausgehender Ausstrahlungskraft in ungewünschtem Umfang Kaufkraft aus dem Umland binden und zu einer Beeinträchtigung anderer Zentraler Orte führen.

**Vorgaben des LEP S-H Fortschreibung 2021, 3.10 Einzelhandel**

> **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 Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich
>
> (…)

Ab welchem Schwellenwert von einer wesentlichen Überschreitung des Verflechtungsbereichs auszugehen ist, wird in der Begründung B zu 5 konkretisiert:

> *Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Die Überschreitung eines Umsatzanteils von 30 Prozent ist insbesondere in dünn besiedelten ländlichen Räumen zur Sicherung der Nahversorgung zulässig.*

**Beurteilung des Vorhabens**

Die Stadt Bredstedt ist als Unterzentrum ausgewiesen, so dass damit nach LEP S-H 2021 mindestens 70 % des Vorhabenumsatzes aus dem Nahbereich rekrutiert werden müssen.

Zur verlässlichen Beurteilung der Einhaltung des Kongruenzgebots ist ein Marktanteilsmodell erforderlich, mit dem die räumliche Umsatzherkunft des Vorhabens dargestellt werden kann.

Grundlage hierfür sind die vorstehend unter 7.1 dargestellten Umsatzannahmen.

Die folgende Tabelle stellt die Kaufkraftabschöpfung (auf die stationäre Kaufkraft im Einzugsgebiet bezogene Marktanteile) nach den Zonen des Einzugsgebiets dar. Hierbei wird entsprechend der Ausführungen in Kapitel 6 die Zone 1 durch die Stadt Bredstedt gebildet; die Zone 2 umfasst die Gemeinden des Nahbereichs, mit Ausnahme der Halligen und der Gemeinden Bohmstedt und Ahrenshöft, die der Zone 3 zugeordnet werden. Die Zonen 1 und 2 sind somit in der Summe etwas kleiner als der zugeordnete Nahbereich.

Aus diesem Gebiet wird insgesamt ein Umsatz in Höhe von 0,96 Mio. € (Zone 1) + 1,57 Mio. € (Zone 2) = 2,51 Mio. € rekrutiert. In Relation zum Gesamtumsatz von 2,87 Mio. € errechnet sich ein Anteil von rund 87,5 %, der erheblich über dem geforderten Umsatzanteil von mindestens 70 % liegt.

## Umsatzerwartung, Kaufkraftabschöpfung und räumliche Umsatzherkunft

| Warengruppe | Zone 1 | | | Zone 2 | | | Zone 3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kaufkraft in Mio. € | Abschöpfung in Mio. € | Abschöpfung in % | Kaufkraft in Mio. € | Abschöpfung in Mio. € | Abschöpfung in % | Kaufkraft in Mio. € | Abschöpfung in Mio. € | Abschöpfung in % |
| Periodischer Bedarf | 17,5 | 0,76 | 4,3 | 50,0 | 1,22 | 2,4 | 6,7 | 0,11 | 1,6 |
| Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren | 1,8 | 0,12 | 6,6 | 5,5 | 0,22 | 4,0 | 0,7 | 0,02 | 2,3 |
| Technik | 1,7 | 0,04 | 2,1 | 4,7 | 0,04 | 0,9 | 0,6 | 0,00 | 0,7 |
| Persönlicher Bedarf | 2,2 | 0,04 | 2,0 | 7,0 | 0,08 | 1,2 | 0,9 | 0,01 | 0,5 |
| **Zentrenrelevante aperiodische Sortimente - Gesamt** | **5,7** | **0,20** | **3,5** | **17,2** | **0,35** | **2,0** | **2,2** | **0,03** | **1,2** |
| **Vorhaben insgesamt** | **23,2** | **0,96** | **4,1** | **67,2** | **1,57** | **2,3** | **9,0** | **0,14** | **1,5** |

| Warengruppe | Abschöpfung aus dem Einzugsgebiet gesamt | | | Streuumsätze durch Kunden von ausserhalb des EZG | | Umsatz gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kaufkraft in Mio. € | Abschöpfung in Mio. € | Abschöpfung in % | in Mio. € | in % | in Mio. € |
| Periodischer Bedarf | 74,3 | 2,09 | 2,8 | 0,15 | 6,7 | 2,24 |
| Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren | 8,1 | 0,36 | 4,4 | 0,04 | 9,6 | 0,39 |
| Technik | 6,9 | 0,08 | 1,2 | 0,01 | 9,4 | 0,09 |
| Persönlicher Bedarf | 10,1 | 0,13 | 1,3 | 0,01 | 8,1 | 0,14 |
| **Zentrenrelevante aperiodische Sortimente - Gesamt** | **25,1** | **0,57** | **2,3** | **0,06** | **9,2** | **0,63** |
| **Vorhaben insgesamt** | **99,4** | **2,66** | **2,7** | **0,21** | **7,2** | **2,87** |

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Damit ist offensichtlich, dass die räumliche Umsatzrekrutierung des Vorhabens den relevanten zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Unterzentrums Bredstedt eindeutig *nicht* überschreitet.

➔ ***Das Kongruenzgebot wird von dem Vorhaben eingehalten***

## 7.3 Umsatzumverteilungen und Prüfung der Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Das Beeinträchtigungsverbot dient dem Schutz zentraler Einzelhandelsstandorte und der verbrauchernahen Versorgung vor Umsatzverlusten durch neue Einzelhandelsstandorte (Umsatzumverteilungen), durch die betroffene Einzelhandelsunternehmen in ihrem Bestand gefährdet werden könnten. Daraus können sich sowohl städtebauliche Missstände (Leerstände) als auch Verschlechterungen der Versorgungsqualität an den betroffenen Standorten ergeben.
Im Fokus stehen insbesondere die Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren/-lagen und ihre Funktions- und Entwicklungsfähigkeit. Keinesfalls geht es hierbei um Wettbewerbsschutz.

Die Prüfung erfolgt in der Regel zweistufig: In der ersten Untersuchungsstufe (absatzwirtschaftliche Analyse) werden die Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu Lasten der potenziell betroffenen Standorte anhand eines Rechenmodells bestimmt.
Sofern die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen eine nennenswerte Größe erreichen, für die eine Umverteilungsquote von 10 % einen gängigen, aber nur groben Anhaltswert darstellt, wird eine Prüfung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen erforderlich.

**Vorgaben des LEP S-H Fortschreibung 2021, 3.10 Einzelhandel**

**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 (Beeinträchtigungsverbot)

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

**Beurteilung des Vorhabens**

Grundlage der Beurteilung sind wiederum die unter Kapitel 7.1 getroffenen Umsatzannahmen.

Unter Berücksichtigung der relevanten Wettbewerbssituation und der Marktanteilsberechnungen, die denen aus der Prüfung des Kongruenzgebotes (Kapitel 7.2) entsprechen, werden anhand eines Umverteilungsmodells (Gravitationsmodell in Anlehnung an Huff) die anzunehmenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der Wettbewerbsstandorte prognostiziert. Darüber hinaus fließen auch Annahmen zu den Einkaufsorientierungen aus dem Einzugsgebiet hin zu übergeordneten Einzelhandelsstandorten (insbesondere Husum) ein.

Die potenziell betroffenen Standorte werden nach den Einzelkriterien Angebotsqualität, Performance, Versorgungsfunktion und Lagebesonderheiten indiziert und daraus für jeden Standort ein Gesamtindex ermittelt (im klassischen HUFF-Modell ist das der Attraktivitätsindex), der unter Einbeziehung der Distanz zum Vorhabenstandort in das Umverteilungsmodell einfließt. Die ermittelten absoluten Umsatzumverteilungen werden nach Lagebereichen bzw. Städten/Gemeinden in Relation zum entsprechenden Umsatzvolumen gesetzt.

Aus den Bezugsgrößen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bredstedt wird der Bestandsumsatz von Markant herausgerechnet (Tabelle: ‚ohne Projektstandort'). Damit wird sichergestellt, dass die Umsatzumverteilung nicht teilweise auf die Bestandsbetriebe bezogen und damit die Umverteilungsbeträge und -quoten systematisch unterzeichnet werden.

In der vorliegenden Umverteilungsberechnung werden Umsatzgrößen unterschritten, ab der eine Prognose als methodisch zuverlässig gewertet werden kann. Üblicherweise gilt dies ab einem Umverteilungsbetrag von 0,1 Mio. €.
Aufgrund der teilweise geringen Umsatzbasis der relevanten Wettbewerbsstandorte wird aus Transparenzgründen nachfolgend dieser Schwellenwert für die Darstellung von Umsatzumverteilungen auf einen Umverteilungsbetrag von 0,05 Mio. € reduziert.

## Anzunehmende Umsatzumverteilungen - Gesamtüberblick

| Einzelhandelslagen<br>*Bezugsgröße: Relevanter Wettbewerb* | Zone EZG | Periodischer Bedarf | | | Zentrenrelevante aperiodische Sortimente | | | Insgesamt | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Umsatz | Umsatz-umverteilung | | Umsatz | Umsatz-umverteilung | | Umsatz | Umsatz-umverteilung | |
| | | *in Mio. €* | *in Mio. €* | *in %* | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % |
| **Bredstedt** | **1** | **28,0** | **1,11** | **4,0** | **9,9** | **0,34** | **3,5** | **37,9** | **1,45** | **3,8** |
| *ZVB Innenstadt ohne Projektstandort* | ***1*** | *4,0* | *0,19* | *4,7* | *5,4* | *0,20* | *3,8* | *9,4* | *0,39* | *4,2* |
| *NVZ Tondernsche Straße* | ***1*** | *9,0* | *0,43* | *4,8* | *2,5* | *0,09* | *3,6* | *11,5* | *0,52* | *4,5* |
| *übriges Stadtgebiet* | ***1*** | *15,0* | *0,49* | *3,3* | *2,0* | *< 0,05* | *k.A.* | *16,9* | *0,53* | *3,2* |
| **Breklum** | **2** | **17,1** | **0,67** | **3,9** | **3,0** | ***< 0,05*** | ***k.A.*** | **20,1** | **0,75** | **3,7** |
| *NVL Husumer Straße* | ***2*** | *11,3* | *0,48* | *4,3* | *1,1* | *< 0,05* | *k.A.* | *12,3* | *0,51* | *4,1* |
| *übriges Gemeindegebiet* | ***2*** | *5,8* | *0,18* | *3,1* | *1,9* | *< 0,05* | *k.A.* | *7,7* | *0,24* | *3,1* |
| **Sonstige Standorte in Zone 2 des Einzugsgebiets** | **2** | **14,7** | **0,26** | **1,8** | **0,8** | ***< 0,05*** | ***k.A.*** | **15,6** | **0,27** | **1,7** |
| *Sonstige Standorte im Einzugsgebiet, weiträumige Umverteilung aus sporadischen Einkaufsbeziehungen und Rückgewinnung von aus Bredstedt abfließender Kaufkraft* | | | *0,21* | | | *0,19* | | | *0,40* | |
| **Untersuchungsgebiet gesamt**<br>*- umverteilungsrelevanter Umsatz -* | | | **2,24** | | | **0,62** | | | **2,87** | |

Rundungsdifferenzen sind möglich.
Grau hinterlegte Zellen: Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

### Ergebnisse periodischer Bedarf

Die Umsatzumverteilungen bewegen sich im periodischen Bedarfsbereich in einer Spanne zwischen 1,8 % und 4,8 %. Insbesondere an Standorten außerhalb von Bredstedt und Breklum dürften die Umsatzumverteilungen - wenn überhaupt - kaum spürbar sein.

Sowohl in Bredstedt als auch in Breklum liegen selbst die höchsten Umverteilungsquoten auf einem moderaten Niveau von 4,8 % zu Lasten des NVZ Tondernsche Straße, 4,7 % im ZVB Innenstadt Bredstedt und 4,3 % zu Ungunsten der NVL Husumer Straße in Breklum.

Im Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße dürfte das lediglich eine leichte Verlängerung der Anlaufphase bewirken und gegenüber dem Standort NVL Husumer Straße in Breklum einen Teil der durch die dortige Erweiterung zusätzlich zu Lasten des Bredstedter Einzelhandels generierten Umsatzes zurückholen.

Eine wie auch immer gelagerte Bestandsgefährdung oder Einschränkung der gemäß Zentrenkonzept zugewiesenen Nahversorgungsfunktion kann angesichts der geringen absoluten Werte und moderaten Umverteilungsquoten ausgeschlossen werden.

Im übergeordneten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bredstedt führt die zu erwartende Umsatzumverteilung kurzfristig bei den betroffenen Betrieben zu einer zusätzlichen Belastung, die jedoch mittelfristig durch die mit dem Vorhaben zu erwartende Attraktivitätssteigerung der Innenstadt insgesamt mehr als kompensiert werden dürfte.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die generelle Marktentwicklung im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment trotz aktuell leichter Konsolidierungstendenzen weiterhin positiv verläuft und die Umverteilungseffekte durch das Marktwachstum zumindest teilweise kompensiert werden.

## Anzunehmende Umsatzumverteilungen - Zentrenrelevante aperiodische Sortimente

| **Einzelhandelslagen**<br>*Bezugsgröße: Relevanter Wettbewerb* | **Zone EZG** | **Bekleidung, Schuhe, Lederwaren** | | | **Technik** | | | **Persönlicher Bedarf** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Umsatz** in Mio. € | **Umsatzumverteilung** in Mio. € | in % | **Umsatz** in Mio. € | **Umsatzumverteilung** in Mio. € | in % | **Umsatz** in Mio. € | **Umsatzumverteilung** in Mio. € | in % |
| **Bredstedt** | **1** | **3,3** | **0,20** | **5,9** | **1,6** | **0,06** | **3,7** | **4,9** | **0,09** | **1,7** |
| *ZVB Innenstadt ohne Projektstandort* | ***1*** | *2,2* | *0,13* | *6,0* | *1,0* | *< 0,05* | *k.A.* | *2,3* | *< 0,05* | *k.A.* |
| *NVZ Tondernsche Straße* | ***1*** | *1,1* | *0,06* | *5,8* | *0,2* | *< 0,05* | *k.A.* | *1,2* | *< 0,05* | *k.A.* |
| *übriges Stadtgebiet* | ***1*** | *0,1* | *< 0,05* | *k.A.* | *0,5* | *< 0,05* | *k.A.* | *1,4* | *< 0,05* | *k.A.* |
| **Breklum** | **2** | **0,8** | ***< 0,05*** | ***k.A.*** | **0,2** | ***< 0,05*** | ***k.A.*** | **2,0** | ***< 0,05*** | ***k.A.*** |
| *NVL Husumer Straße* | ***2*** | *0,1* | *< 0,05* | *k.A.* | *0,0* | *< 0,05* | *k.A.* | *1,0* | *< 0,05* | *k.A.* |
| *übriges Gemeindegebiet* | ***2*** | *0,8* | *< 0,05* | *k.A.* | *0,2* | *< 0,05* | *k.A.* | *1,0* | *< 0,05* | *k.A.* |
| **Sonstige Standorte in Zone 2 des Einzugsgebiets** | **2** | **0,1** | ***< 0,05*** | ***k.A.*** | **0,0** | ***< 0,05*** | ***k.A.*** | **0,7** | ***< 0,05*** | ***k.A.*** |
| *Sonstige Standorte im Einzugsgebiet, weiträumige Umverteilung aus sporadischen Einkaufsbeziehungen und Rückgewinnung von aus Bredstedt abfließender Kaufkraft* | | *0,14* | | | *0,02* | | | *0,02* | | |
| **Untersuchungsgebiet gesamt**<br>*- umverteilungsrelevanter Umsatz -* | | **0,39** | | | **0,09** | | | **0,14** | | |

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Grau hinterlegte Zellen: Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

**Ergebnisse zentrenrelevante aperiodische Sortimente**

In diesen Sortimentsbereichen sind lediglich in Bredstedt selbst, und hier ausschließlich im Sortiment Bekleidung/Schuhe/Lederwaren, Umsatzumverteilungen oberhalb der (gegenüber üblichen Vorgehensweisen reduzierten) Nachweisbarkeitsschwelle festzustellen. Bei geringen absoluten Umsatzumverteilungen werden die höchsten Umverteilungsquoten von 6,0 % im ZVB Innenstadt und 5,8 % im NVZ Tondernsche Straße zu erwarten sein.

Im NVZ Tondernsche Straße betrifft das nicht den originären Versorgungsauftrag mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zu denen das Bekleidungssegment nicht zählt, und wird auch die primär betroffenen Betriebe nicht nennenswert beeinträchtigen, sondern wiederum eher die Anlaufphase verlängern, so dass das Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße in seiner Funktions- und Entwicklungsfähigkeit in keiner Weise gefährdet wird.

Im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dürfte die Umsatzumverteilung für die betroffenen Betriebe spürbar sein, jedoch nicht unmittelbar zu Bestandsgefährdungen führen. Wie bereits im Kontext des periodischen Bedarfs ausgeführt, dürfte durch die mit dem Vorhaben zu erwartenden Attraktivitätssteigerung potenzielle Kunden wieder in verstärktem Umfang in die Innenstadt (zurück-)holen und zusätzliche Umsatzpotenziale bieten.

In allen weiteren Sortimenten und Einzelhandelslagen bewegen sich die Umsatzumverteilungen auf einem Niveau unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle, so dass dort keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

➔ ***Von dem Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen in Bredstedt, Breklum und umliegenden Gemeinden aus. Das Beeinträchtigungsverbot wird von dem Vorhaben eingehalten.***

## 7.4 Prüfung weiterer landesplanerischer Ziele und Grundsätze

**Zentralitätsgebot**

Gemäß LEP S-H Fortschreibung 2021, 3.10 Einzelhandel, Punkt 3 Z (1) dürfen *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (…) (Einzelhandelsgroßprojekte) (…) in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (…), Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung (…) errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).*

➔ ***Bredstedt ist als Unterzentrum eingestuft; das Zentralitätsgebot ist damit erfüllt***

**Integrationsgebot und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**

Gemäß LEP S-H Fortschreibung 2021, 3.10 Einzelhandel, Punkt 6 Z (1) ist 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).“*

➔ ***Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus 2018 vom 19.09.2023; beschlossen am 22. Februar 2024, ist der Einzelhandelsbestand des geltenden Bebauungsplans Nr. 28 vollständig, und der Vorhabenstandort größtenteils im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bredstedt gelegen. Lediglich die vorgesehene Erweiterungsfläche an der Alleestraße, die nur einen kleinen Teil des Vorhabenareals ausmacht, ist darin nicht enthalten.***

***Das Integrationsgebot ist damit erfüllt.***

Es wird an dieser Stelle angeregt, im weiteren Genehmigungsprozess einen Beschluss zur Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches bis an die Alleestraße zu erwirken und damit den gesamten Geltungsbereich des geänderten und erweiterten Bebauungsplans Nr. 28 in den ZVB Innenstadt Bredstedt einzubeziehen.

In diesem Kontext ist zudem darauf hinzuweisen, dass sowohl das Einzelhandelsentwicklungskonzept Bredstedt (*„bei Wegzug von Rossmann Erweiterung von Markant prüfen“*; S. 87) als auch die vom gleichen Verfasser parallel erstellte Verträglichkeitsanalyse zum NVZ Tondernsche Straße ausdrücklich eine *„Neuaufstellung bzw. Erweiterung des Markant-Markts (…), um eine zukunftsfähige Marktposition nachhaltig zu sichern“* (Verträglichkeitsanalyse, S. 63) anregen.

**Abstimmungsgebot**

Gemäß LEP S-H Fortschreibung 2021, 3.10 Einzelhandel, Punkt 8 G soll die *„Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel (…) grundsätzlich interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.“*

➔ ***Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass die bereits eingeleitete Abstimmung entsprechend der regionalen Gepflogenheiten weiterhin erfolgt***

**Einbindung in ÖPNV-Netze**

Gemäß LEP S-H Fortschreibung 2021, 3.10 Einzelhandel, Punkt 10 G sollen *„großflächige Einzelhandelseinrichtungen (…) in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.*

➔ ***In fußläufiger Distanz zum Vorhabenstandort befinden sich der Bahnhof Bredstedt (ca. 300 m) sowie mehrere Bushaltestellen; die Einbindung in örtliche und regionale ÖPNV-Netze ist damit gegeben***

***FAZIT:***

***Das vorliegende Gutachten kommt auf der Grundlage der erfolgten Darstellungen, Analysen und Berechnungen zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bredstedt und das Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße, Bredstedt, sowie weitere Nahversorgungslagen in Bredstedt, Breklum, Langenhorn und anderen relevanten Nahversorgungszentren und -strukturen der umliegenden Städte und Gemeinden ausgehen.***
***Damit wird dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein entsprochen.***

***Auch die weiteren für dieses großflächige Einzelhandelsvorhaben relevanten landesplaneri-schen Ziele und Grundsätze werden eingehalten.***

***Das Vorhaben entspricht zudem den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Bredstedt.***

***Nach diesem Analyseergebnis ist die Umsetzung des Vorhabens zur Etablierung eines Famila Verbrauchermarktes durch die Umstrukturierung und Erweiterung des bisherigen Markant Supermarktes mit dem zugrunde gelegten und in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 festzusetzenden Verkaufsfläche zulässig.***

Dieser Bericht wurde für Sie erstellt von:

**Radtke Consulting**

Udo Radtke
Diplom-Volkswirt

Spökelbargring 5
D-22117 Hamburg

radtke.consulting@hh.de
M +49 178 1483518
T +49 40 181814 00
F +49 40 181814 01

Hamburg, 11. April 2025

Der Bericht ist registriert unter Projekt DEU250131

***Urheberrechtshinweis:***

*Die im Rahmen der Untersuchung erstellten Gutachten, Berichte und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe, Vervielfältigung und der Vertrieb (auch auszugsweise) sind nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung von Radtke Consulting zulässig.*
*Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum von Radtke Consulting.*