

Einzelhandelsentwicklungskonzept Bredstedt

Hauptziel:

Junge Unternehmen fördern und bestehende
Unternehmen sichern und halten.

gefördert auf Initiative des
Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration

durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums (ELER)

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch
die Europäische Union – Europäischer Landwirtschaftsfonds
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete





Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bredstedt

Einzelhandelsentwicklungskonzept (Kurzfassung)



im Auftrag der Stadt Bredstedt
Hamburg, Juli 2018



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bredstedt

Einzelhandelsentwicklungskonzept (Kurzfassung)

Projektnummer: DLP2318
Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Ulrike Rehr
Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin, Corinna Staude

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.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	III
1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bredstedt	3
2.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	3
2.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	4
3	Nachfragesituation in Bredstedt	6
3.1	Marktgebiet der Stadt Bredstedt	6
3.2	Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Bredstedt	7
4	Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Bredstedt	8
4.1	Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels in Bredstedt	8
4.2	Umsatzsituation des Einzelhandels in Bredstedt	11
4.3	Interkommunale Wettbewerbssituation	11
5	Bewertung des Einzelhandels und der Versorgungslage	13
5.1	Verkaufsflächendichten und quantitative Ausstattung	13
5.2	Bedeutung der Innenstadt im Einzelhandelsgefüge	14
5.3	Nahversorgungssituation in Bredstedt	15
5.4	Zusammenfassende Stärken- und Schwächen-Analyse zum Einzelhandelsstandort Bredstedt	17



6	Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bredstedt	19
6.1	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2025	19
6.2	Strategische Orientierungsprinzipien	22
7	Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Bredstedt	25
7.1	Standortstruktur in Bredstedt	25
7.2	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Bredstedt“	26
7.3	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Bredstedter Liste“	28



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Branchenstruktur des Einzelhandels in Bredstedt	8
■ Abbildung 2: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Bredstedt	9
■ Abbildung 3: Räumlich-funktionale Struktur des Bredstedter Einzelhandels	10
■ Abbildung 4: Nahversorgungssituation in Bredstedt	16
■ Abbildung 5: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels	21
■ Abbildung 6: Strategieempfehlung: „Konzentration und Spezialisierung“	23
■ Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur in Bredstedt	25
■ Abbildung 8: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Bredstedt“	26

Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Marktgebiet des Einzelhandels	6
■ Tabelle 2: Einzelhandelsstruktur in Breklum	12
■ Tabelle 3: Einzelhandelsstruktur in Struckum	12
■ Tabelle 4: Verkaufsflächendichten im Vergleich	13
■ Tabelle 5: Zentrenpass "Innenstadt Bredstedt"	27
■ Tabelle 6: Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt Bredstedt" und Handlungsziele	28
■ Tabelle 7: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Bredstedter Liste“)	29



1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Bredstedt befindet sich im schleswig-Holsteinischen Kreis Nordfriesland. Bredstedt ist Sitz des Amtes Mittleres Nordfriesland und hat die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums.

Um die bauleitplanerischen Planwerke auf eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage zu stellen, sollte nunmehr ein Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Blick auf das Jahr 2025 erstellt werden. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept soll die planerischen Grundlagen für eine nachhaltige und strategische Steuerung des Einzelhandels auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen schaffen. Dabei sollten die bestehenden Rahmenbedingungen und die städtebaulichen Zielsetzungen in einem in sich schlüssigen Einzelhandelskonzept zusammengeführt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch stets das gesamte Stadtgebiet betrachtet werden.

Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist es,

- die Wahrnehmung der Versorgungsfunktion Bredstedts als Unterzentrum sicherzustellen und auszubauen sowie
- die Attraktivität für die Einwohner/-innen und Besucher/-innen zu wahren und zu stärken.
- Darüber hinaus sollen die politischen Entscheidungsträger und Gremien, die Verwaltung sowie Unternehmer und potenzielle Investoren fundierte Entscheidungsgrundlagen erhalten.

Folgende Primär- und Sekundärerhebungen waren insgesamt erforderlich, um das Konzept zu erarbeiten:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistikamtes Nord und der Stadt Bredstedt/des Amtes Mittleres Nordfriesland sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vollständige Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Bredstedt (sowie abstimmungsgemäß in Breklum und Struckum) u.a. nach Standorten, Branchen/Branchenmix und Betriebstypen;
- Erfassung ergänzender Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen in der Innenstadt von Bredstedt;



- Gründliche Begehungen der Innenstadt von Bredstedt sowie der sonstigen wesentlichen Standortbereiche des Einzelhandels;
- (Telefonische) Expertengespräche mit Vertretern der zuständigen Industrie- und Handelskammer, des Handelsverbands Nord sowie der Wirtschaftsförderung des Kreises Nordfriesland;
- Durchführung von zwei Arbeitsgruppengesprächen in Bredstedt zur vertiefenden Zwischenabstimmung und zur gemeinsamen Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts;
- Telefonische Haushaltsbefragung im Marktgebiet der Stadt mit einer Stichprobe von insgesamt rd. 250 befragten Haushalten;
- Durchführung einer telefonischen Händlerbefragung mit rd. 20 Einzelhändlern u.a. zur Ermittlung der wahrgenommenen Stärken und Schwächen des Standorts, zur Umsatzherkunft sowie zur Ermittlung zu ergreifender und eigener geplanter Maßnahmen.

Das hier vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept ist eine Kurzfassung auf Basis einer umfassenden Grundlagenuntersuchung aus dem Juli 2018.



2 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bredstedt

2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

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 befindet sich 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).

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. 5.400 Einwohner mit zuletzt wachsender Tendenz. Im landesplanerisch zugewiesenen Nahbereich leben mehr als 15.000 Personen.

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. Aufgrund der zunehmenden innerstädtischen Verkehrsbelastung entlang der Nord-Süd-Achse der Bundesstraße 5 ist seit vielen Jahren eine Ortsumgehung geplant, die östlich um die Ortszentren von Bredstedt, Breklum und Struckum verlaufen soll. Vor dem Hintergrund laufender Klageverfahren ist der Realisierungszeitpunkt noch nicht absehbar.

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 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 las-



sen sich die Fähren zu den nordfriesischen Halligen erreichen. Die Stadt wird daher häufig als „Tor zu den Halligen“ bezeichnet.

2.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Nach den Zahlen des Statistikamtes Nord verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bredstedt in den Jahren von 2012 bis 2017 mit einem Bevölkerungsanstieg von rd. + 1,4 % p.a. positiv und liegt damit sowohl über dem Niveau des Amtes Mittleres Nordfriesland insgesamt (+ 0,4 % p.a.) bzw. des Kreises Nordfriesland (+ 0,2 % p.a.). Schleswig-Holstein verzeichnete ebenfalls eine schwächere Einwohnerdynamik als Bredstedt (+ 0,6 % p.a.). Insgesamt lebten in Bredstedt am 01.01.2017 rd. 5.430 Einwohner.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung kann in Anlehnung an die Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit und die vorliegenden Prognosen des Statistischen Landesamtes für den Kreis Nordfriesland sowie unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, der auch eine Rückkehr in die Zentren mit sich bringt, von einer leicht wachsenden Einwohnerplattform in Bredstedt für das Jahr 2025 ausgegangen werden. In diesem Zusammenhang ist auf die Neuentwicklung des Wohngebiets (derzeit leerstehende Wohnblöcke) im Bereich Am Bornbek (B-Plan 38) mit 45 Wohneinheiten aber auch auf weitere (innerstädtische) Nachverdichtungspotenziale zu verweisen. Insgesamt können somit für das Jahr 2025 rd. 5.560 Einwohner in Bredstedt erwartet werden.

Die Altersstruktur der Bredstedter Bevölkerung ist im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein durch ein etwas höheres Durchschnittsalter gekennzeichnet (Median: Bredstedt: 49,0 Jahre; Schleswig-Holstein: 47,1 Jahre). Bis 2025 wird das Durchschnittsalter in Bredstedt prospektiv weiter ansteigen. Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich damit auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Bredstedt (85,7) ist im Kreis- (96,6) und Landesvergleich (101,1) deutlich unterdurchschnittlich. Im Amt Mittleres Nordfriesland liegt der Durchschnittswert bei 92,0.

¹ Vgl. MB Research 2017, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.



Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat die absolute Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Bredstedt um rd. 40 Personen zugenommen. Hier gilt es allerdings zu relativieren, dass die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum ebenfalls zugenommen hat. Stellt man die Zahl der Arbeitslosen den Einwohnerzahlen gegenüber, so ist ein leichter relativer Rückgang der Arbeitslosigkeit in Bredstedt zu verzeichnen gewesen (2012 rd. 5,7 %; 2017: 5,3 %)

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Stadt Bredstedt mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die Aus- und Einpendlerströme. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – besteht bei einem negativen Pendlersaldo die Gefahr von Kaufkraftabflüssen, der es mit einem attraktiven Angebot zu begegnen gilt. Hier hat sich für Bredstedt in den letzten Jahren der negative Pendlersaldo tendenziell erhöht.

Der Tourismus im Luftkurort Bredstedt bzw. in den Gemeinden des Amtes Mittleres Nordfriesland verzeichnet eine positive Entwicklung². Sowohl die Zahl der Übernachtungen als auch die Zahl der Ankünfte ist in Bredstedt in den letzten Jahren gewachsen. Diese positive Tendenz des Tourismus deutet auch auf Chancen für die künftige Einzelhandelsentwicklung hin.

² Nach den offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamtes. Diese enthalten jedoch nur die Beherbergungsbetriebe mit 10 und mehr Betten (ohne Campingplätze).



3 Nachfragesituation in Bredstedt

3.1 Marktgebiet der Stadt Bredstedt

Das Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Dieser ist häufig deckungsgleich mit der Reichweite des jeweiligen Innenstadteinzelhandels. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Einwohner dieses Marktgebiets alle ihre Einkäufe in dieser Stadt tätigen, sondern sie weisen lediglich eine deutliche Orientierung auf den lokalen Einzelhandel auf.

Die Ermittlung des Marktgebiets erfolgte auf Basis der Zeit-Distanz-Methode, der zentralörtlichen Struktur der Region und der durchgeführten Befragungen. Daneben wurden die spezifische Wettbewerbssituation im Raum und deren Veränderungen in den letzten Jahren sowie die infrastrukturellen und topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Marktgebieten benachbarter zentraler Orte ist dabei immer gegeben.

Das Marktgebiet ist in zwei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet entsprechen. Das Bredstedter Stadtgebiet stellt dabei die Zone 1 dar. Die Zone 2 reicht im Norden bis Bargum, im Osten bis Goldebek und im Süden bis Hattstedt. Im Westen sind noch die vorgelagerten Halligen mit einzubeziehen.

In dem Marktgebiet leben derzeit rd. 24.700 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist von einem leichten Anstieg des Einwohnerpotenzials bis 2025 auf

gut 25.000 Einwohner auszugehen.

Marktgebiet des Einzelhandels in Bredstedt			
Bereich	Zonen	2017	2025
Bredstedt	Zone 1	5.432	5.560
Umland	Zone 2	19.254	19.480
Marktgebiet	Zonen 1-2	24.686	25.040
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.			

Tabelle 1: Marktgebiet des Einzelhandels



Darüber hinaus ist noch mit Streukunden (rd. 10 % des Umsatzes) zu rechnen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen wie Touristen, Durchreisenden, Zufallskunden und sonstigen Streukunden zusammen.

3.2 Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Bredstedt

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des Pro-Kopf-Ausgabesatzes errechnet sich für 2017 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente³ innerhalb des Marktgebiets von knapp 138 Mio. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Stadt Bredstedt jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Stadt Bredstedt selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen (z.B. im Online-Handel).

Unter Berücksichtigung der leicht wachsenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Stadt Bredstedt für den Prognosehorizont 2025 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von rd. 140 Mio. € (+ rd. 2 Mio. €).

³ Die Sortimente werden nach der kurzfristigen Bedarfshäufigkeit (v.a. Lebensmittel) sowie nach dem mittelfristigen (wie Bekleidung, Schuhe) und langfristigen (z.B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf) Bedarf gegliedert. Für eine detaillierte Erläuterung sei auf das Glossar verwiesen.



4 Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Bredstedt

4.1 Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels in Bredstedt

Im März 2018 verfügte die Stadt Bredstedt in 69 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene⁴ einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt rd. 17.555 qm.

Die Differenzierung nach Branchengruppen zeigt dabei folgendes Bild:

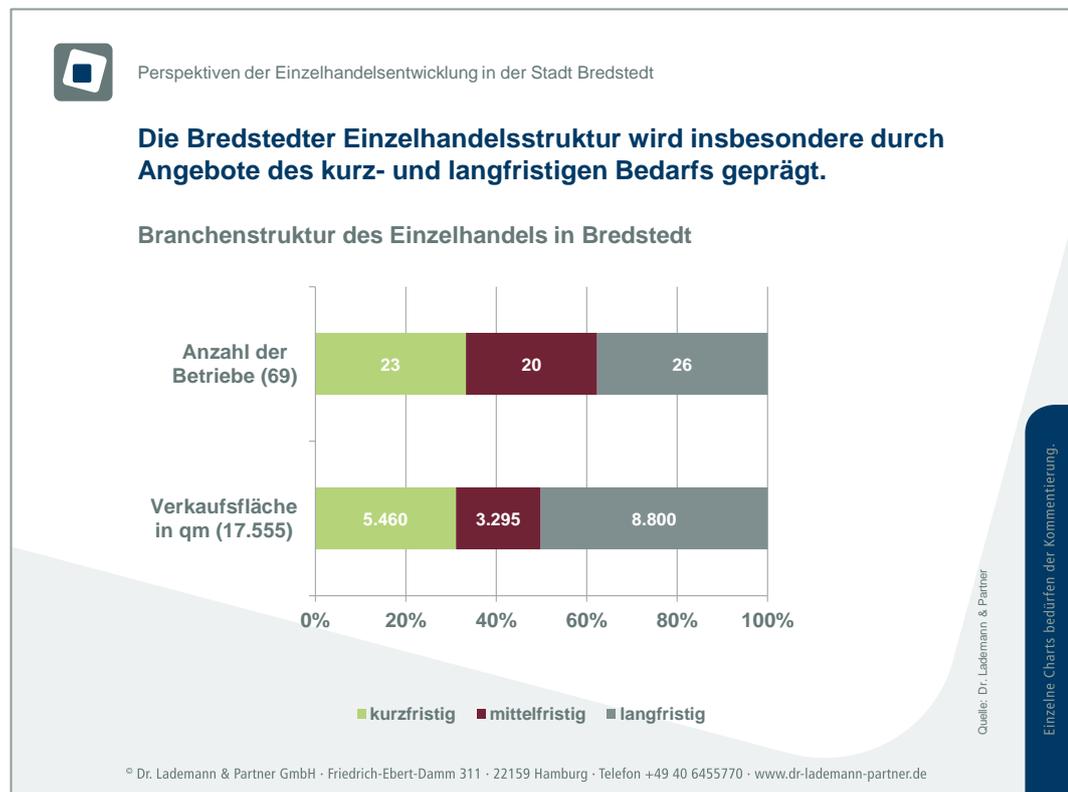


Abbildung 1: Branchenstruktur des Einzelhandels in Bredstedt

Sortimentsseitig liegen (funktionsgerecht) die Angebotsschwerpunkte in den Segmenten Bau- und Gartenbedarf sowie im kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereich.

⁴ Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben.

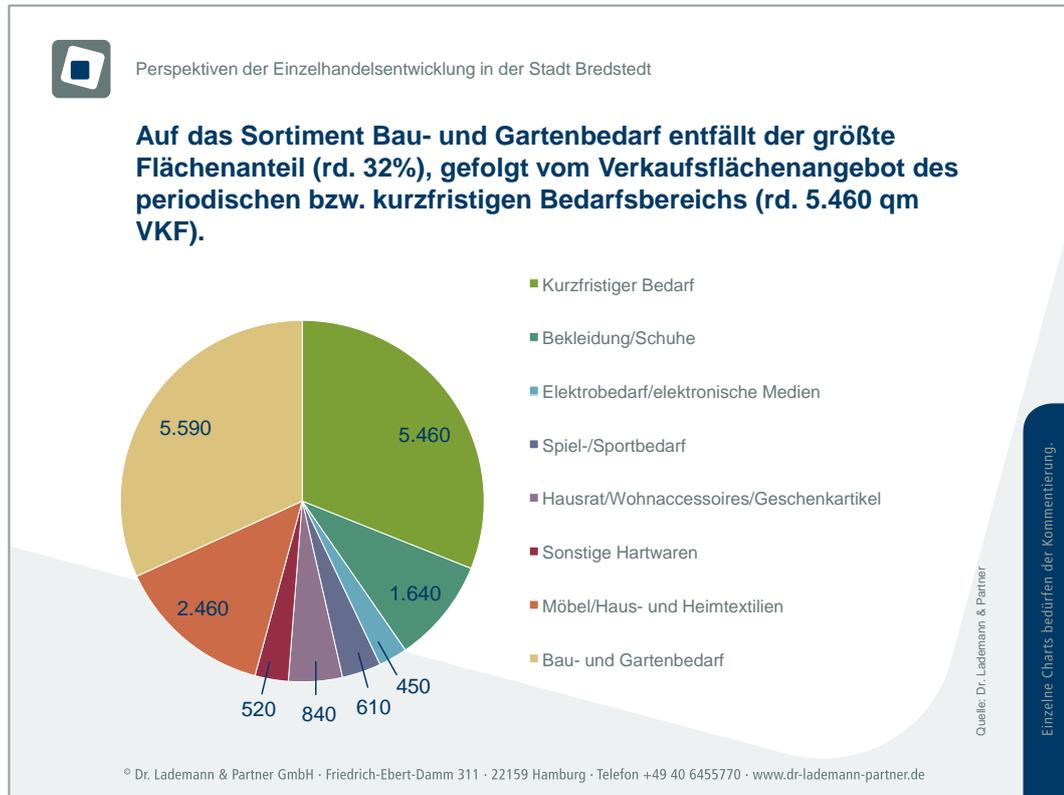


Abbildung 2: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Bredstedt

Bezogen auf die einzelnen Lagebereiche zeigt sich folgende Struktur: Rd. 45 % der Verkaufsfläche und rd. 62 % der Betriebe befinden sich in der Bredstedter Innenstadt. Dies verdeutlicht die kleinteiligen Strukturen in der Innenstadt. Hervorzuheben ist der große Anteil des innerstädtischen Einzelhandels im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Angebote des langfristigen Bedarfsbereichs befinden sich regelmäßig – so wie auch in Bredstedt – außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Umfassen sie doch flächenextensive Segmente wie den Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel.

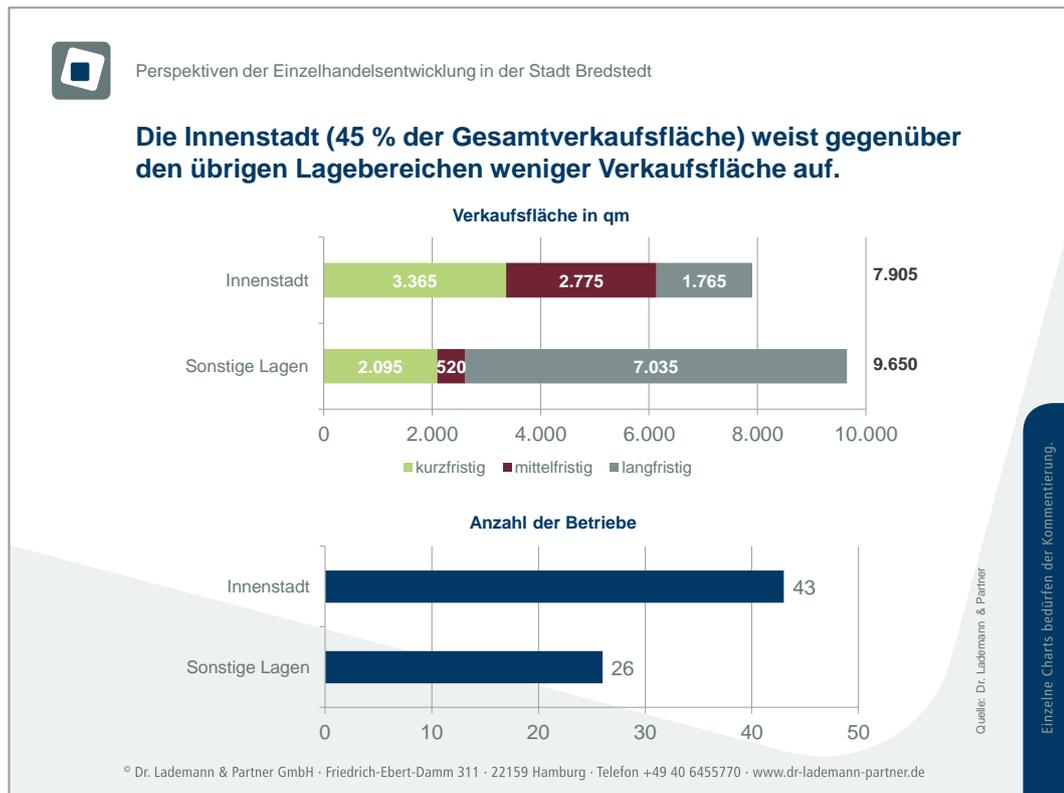


Abbildung 3: Räumlich-funktionale Struktur des Bredstedter Einzelhandels

Hinsichtlich der Betriebsgrößen weist der Einzelhandel in der Stadt Bredstedt erwartungsgemäß kleinteilige Strukturen auf. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rd. 250 qm. In der Innenstadt beträgt die durchschnittliche Größe rd. 180 qm.

In Bredstedt entfallen insgesamt rd. 57 % der Einzelhandelsverkaufsfläche auf 7 großflächige Betriebe (VKF \geq 800 qm). Die Mehrzahl dieser Betriebe befindet sich außerhalb der Innenstadt und ist dem langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen standen in Bredstedt 22 Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von rd. 4.300 qm leer⁵, was einer Leerstandsquote von rd. 20 % der Verkaufsfläche sowie rd. 24 % der Zahl der Betriebe entspricht. Auch wenn der Großteil der leerstehenden Verkaufsfläche auf den ehemaligen Sky-Markt an der Tondernschen Straße entfällt, so liegt auch in der In-

⁵ Diese potenzielle Verkaufsfläche konnte im Rahmen der Bestandserhebung nur grob abgeschätzt werden, da die Verkaufsräume nicht immer klar einsehbar waren.



nenstadt die Leerstandsquote bei rd. 30 % bezogen auf die Zahl der Betriebe sowie rd. 13 % bezogen auf die innerstädtische Verkaufsfläche. Größere Konzentrationen der Leerstände finden sich v.a. im Bereich der Hohlen Gasse und des Markts. Insgesamt gilt es, die Leerstandssituation zu beobachten und gezielt zu prüfen, wie diese durch Flächenzusammenlegungen und Neubauten bzw. durch anderweitige Nutzungen belebt werden können, da diese v.a. in der Innenstadt sehr stark negativ wahrgenommen werden können.

4.2 Umsatzsituation des Einzelhandels in Bredstedt

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber sowie der erhobenen Verkaufsflächen geschätzt. Demnach belief sich der Bruttoumsatz aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bredstedt im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2017 auf insgesamt rd. 48,0 Mio. €.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von gut 2.740 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr. Die Flächenleistung wird dabei insbesondere durch den tendenziell schwächer ausgelasteten langfristigen Bedarfsbereich geprägt.

- Kurzfristiger Bedarf: rd. 5.460 qm, knapp 25,1 Mio. € Umsatz, Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche
- Mittelfristiger Bedarf: rd. 3.300 qm, rd. 8,0 Mio. € Umsatz, Flächenproduktivität von rd. 2.400 € je qm Verkaufsfläche
- Langfristiger Bedarf: rd. 8.800 qm, rd. 15,0 Mio. € Umsatz, Flächenproduktivität von rd. 1.700 € je qm Verkaufsfläche

4.3 Interkommunale Wettbewerbssituation

Die Nachbargemeinden Breklum und Struckum sollen gemäß den regionalplanerischen Vorgaben an der Entwicklung des Unterzentrums Bredstedt teilnehmen und sich bei überörtlich wirksamen Planungen und Maßnahmen mit dem Unterzentrum Bredstedt abstimmen. Vor diesem Hintergrund wurde von Dr. Lademann & Partner auch in diesen beiden Gemeinden eine vollständige Erhebung des einzelhandelsrelevanten Bestands durchgeführt.

In der Gemeinde Breklum werden in 13 Betrieben rd. 17.000 qm Verkaufsfläche vorgehalten. Diese Verkaufsfläche entfällt insbesondere auf das Möbelhaus Je-



ssen sowie auf die beiden Magnetbetriebe des kurzfristigen Bedarfs (Edeka Nissen und Lidl). Alle drei Betriebe befinden sich an der B 5.

Einzelhandelsstruktur Breklum		
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf	2.170	12,2
Mittelfristiger Bedarf	1.275	2,7
Langfristiger Bedarf	13.565	14,9
Gesamt	17.010	29,8
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Tabelle 2: Einzelhandelsstruktur in Breklum

In der Gemeinde Struckum wird hingegen nur ein sehr eingeschränktes Einzelhandelsangebot vorgehalten. Insgesamt umfasst das Angebot in 6 Betrieben rd. 640 qm Verkaufsfläche.

Einzelhandelsstruktur Struckum		
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf	200	0,8
Mittelfristiger Bedarf	125	0,3
Langfristiger Bedarf	315	0,6
Gesamt	640	1,8
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Tabelle 3: Einzelhandelsstruktur in Struckum

Die großräumige interkommunale Wettbewerbssituation im mittel- und langfristigen Bedarf wird darüber hinaus v.a. durch Angebote in Husum und Flensburg geprägt. Im kurzfristigen Bedarfsbereich (strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel) ist v.a. auf die Angebote in Husum, Niebüll und Leck aber auch in Langenhorn und Risum-Lindholm zu verweisen:



5 Bewertung des Einzelhandels und der Versorgungslage

5.1 Verkaufsflächendichten und quantitative Ausstattung

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. eines Orts. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte in der Stadt Bredstedt einen Wert von rd. 3.200 qm je 1.000 Einwohner.

Differenziert nach den unterschiedlichen Sortimentsgruppen fällt die Angebotssituation des Bredstedter Einzelhandels allerdings unterschiedlich aus:

Flächendichte der Stadt Bredstedt im Vergleich			
Branchen	Flächendichte*		
	Bredstedt	Bredstedt/ Breklum/ Struckum	Vergleichswerte**
Kurzfristiger Bedarf	1.005	892	570-1.000
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	302	239	150-550
Sonstige Hartwaren	361	331	200-400
Elektrobedarf/elektronische Medien	82	62	50-150
Möbel/Haus- und Heimtextilien	453	1.621	150-700
Bau- und Gartenbedarf	1.029	867	150-500
Summe	3.232	4.012	1.270-3.300

Quelle: Eigene Berechnungen.
* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einw ohner.
** Vergleichswerte aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner

Tabelle 4: Verkaufsflächendichten im Vergleich

Die durchschnittliche Verkaufsflächendichte liegt nach Auswertung der Angaben des Statistischen Bundesamtes in Deutschland bei rd. 1.800 qm. Damit liegt die Flächenausstattung in Bredstedt rein rechnerisch in einem deutlich überdurchschnittlichen Bereich. Dabei sind jedoch auch die Versorgungsfunktion für das sehr stark ländlich strukturierte Umland (nur rd. 22 % der Einwohner im Marktgebiet leben auch in der Stadt Bredstedt selbst) und die Tourismusbedeutung zu berücksichtigen. Nach der Bereinigung um die einzelhandelsrelevante Zentralität (s.u.) für die Stadt Bredstedt ergibt sich eine Netto-Verkaufsflächendichte von rd. 1.885 qm/1.000 Einwohner. Diese liegt etwa 5 % über dem Bundesdurchschnitt.



5.2 Bedeutung der Innenstadt im Einzelhandelsgefüge

Zum Zeitpunkt der Erhebungen verfügte die Bredstedter Innenstadt in 43 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene Verkaufsfläche von rd. 7.905 qm.

Branchenseitig zeigt der Einzelhandel in der Bredstedter Innenstadt folgendes Bild:

- Mit rd. 3.365 qm entfallen rd. 43 % der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt auf den kurzfristigen Bedarf. Der Anteil der Betriebe liegt bei rd. 33 %.
- Mit rd. 2.775 qm entfallen rd. 35 % der Innenstadtverkaufsfläche auf den mittelfristigen Bedarf. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich auf rd. 37 %.
- Der langfristige Bedarf verfügt über einen Anteil von rd. 22 % an der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt (rd. 1.765 qm). Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil rd. 30 %.

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenanteils der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Bredstedt erreicht die Innenstadt mit im Mittel rd. 45 % die notwendige Dominanz. Vor allem bei den klassischerweise zentrenrelevanten Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs dominiert die Innenstadt funktionsgemäß das Angebot.

Im Vergleich zu anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Unterzentren liegt die Citydichte⁶ insgesamt mit 1.455 qm je 1.000 Einwohner auf deutlich überdurchschnittlichem Niveau. In der Innenstadt wird somit auch die notwendige kritische Masse an Verkaufsfläche vorgehalten, um als konzentrierter Einzelhandelsstandort wahrgenommen werden zu können.

⁶ Citydichte = Verkaufsflächenausstattung der Innenstadt je 1.000 Einwohner bezogen auf die Gesamtstadt.



5.3 Nahversorgungssituation in Bredstedt

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Stadtgebiet von Bredstedt sind insgesamt drei strukturprägende Betriebe des kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs (ab ca. 400 qm Verkaufsfläche, ohne LEH-Kleinflächen, Drogerie- und Getränkemärkte und Spezialanbieter) angesiedelt. Inklusive der Drogerie- und Getränkemärkte sowie der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) liegt die Flächendichte im kurzfristigen Bedarf bei ca. 1.005 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner (vergleichbare Unterzentren: rd. 570 bis 1.000 qm je 1.000 EW).

Bezieht man auch Breklum und Struckum in die Betrachtung mit ein, ergibt sich eine durchschnittliche Verkaufsflächendichte von rd. 890 qm je 1.000 Einwohner.

Eine hohe Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sagt jedoch noch nichts über die räumliche Verteilung des Angebots aus. Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der räumlichen Verteilung des Angebots wurden die – aktuell betriebenen - Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm (ohne Drogerie- und Getränkefachmärkte) kartiert. Die 700-m-Radien um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich bis zu 10 Gehminuten. Die innerhalb dieser Radien lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen signifikanten Anbieter vor, sodass die Nahversorgung grundsätzlich gegeben ist. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Besonderheit zu verweisen, dass sich mit Edeka und Lidl in Breklum zwei weitere Betriebe befinden, deren Radien sich mit den Radien der Betriebe in Bredstedt überlappen.

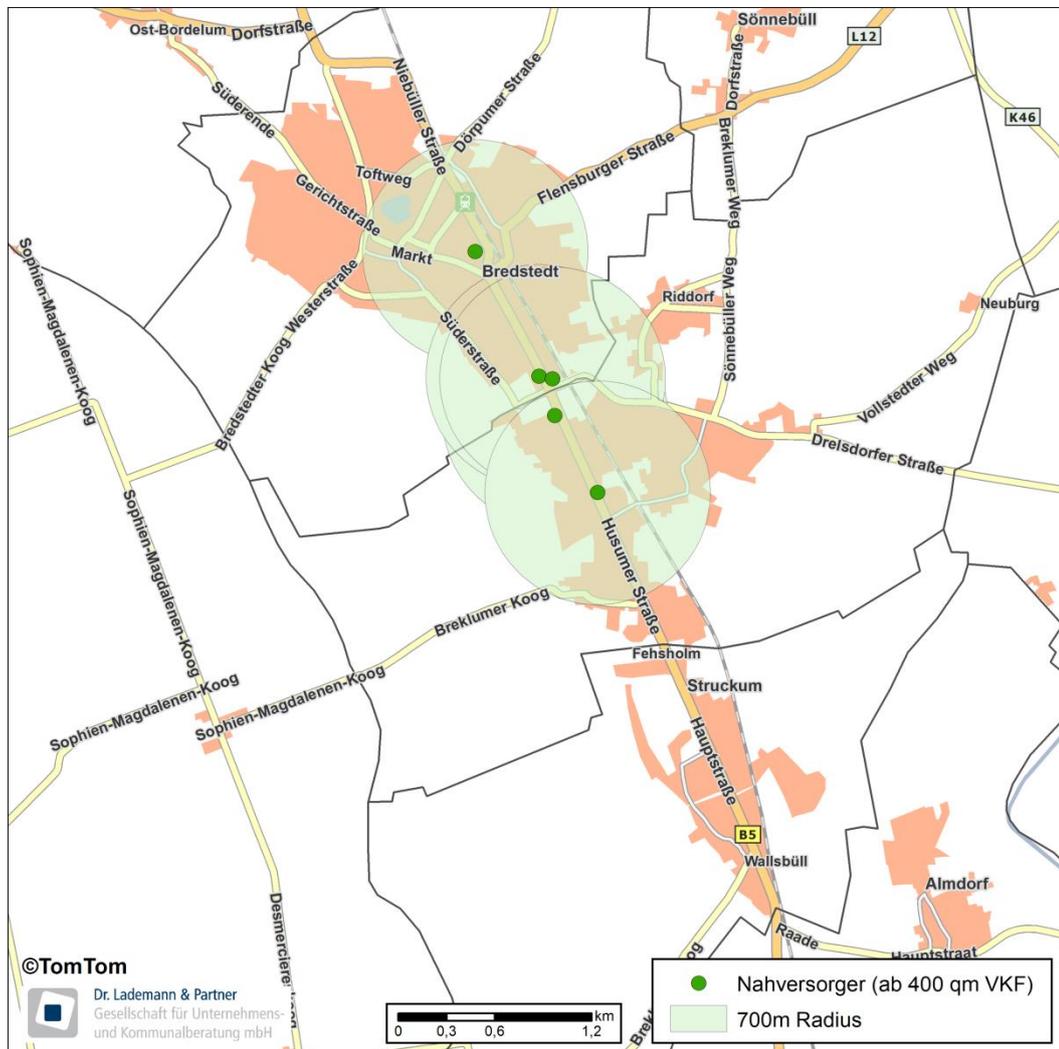


Abbildung 4: Nahversorgungssituation in Bredstedt

Wie die Karte zeigt, ist durch die Schließung von Sky in der Tondernschen Straße im nördlichen Stadtgebiet eine räumliche „Versorgungslücke“ in der fußläufigen Nahversorgung entstanden. Im südlichen Stadtgebiet sind hingegen mehrere Einkaufsalternativen vorhanden.

Hinsichtlich der Betriebstypen ist eine gewisse Schiefecke innerhalb Bredstedts zulasten der Vollsortimenter bzw. Vollversorger zu erkennen. Bezieht man auch Breklum in die Betrachtung mit ein, ist zumindest bei der Anzahl der Betriebe eine Abmilderung der Schiefecke zu erkennen.



5.4 Zusammenfassende Stärken- und Schwächen-Analyse zum Einzelhandelsstandort Bredstedt

Die wichtigsten Stärken des Einzelhandelsstandorts Bredstedt lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Das Einwohnerwachstum sowie der demografische Wandel induzieren Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel in Bredstedt – „zurück in die zentralen Orte“.
- Aufgrund der Lage in einem sehr ländlich geprägten Umfeld ist davon auszugehen, dass auch künftig die Orientierung der Umlandbewohner auf die Stadt Bredstedt stark ausgeprägt bleibt.
- Die Region verfügt über ein ausgeprägtes Tourismuspotenzial, von dem auch der Einzelhandel in Bredstedt profitiert.
- Für ein Unterzentrum ist ein umfassendes Verkaufsflächenangebot vorhanden. Dabei ist auch eine hohe Konzentration des Angebots auf die Innenstadt zu konstatieren.
- Bredstedt verfügt im Zusammenspiel mit der Nachbargemeinde Breklum grundsätzlich über eine moderne Nahversorgungsstruktur. Mit der Schließung von Sky an der Tondernschen Straße ist jedoch im nördlichen Stadtgebiet eine räumliche Versorgungslücke entstanden. Zudem ist auf eine gewisse Schiefelage zu Lasten des Vollsortiments zu verweisen.
- Stärken des Standorts sind zudem die familiäre Einkaufsatmosphäre einer Kleinstadt sowie das gemütliche und ruhige Ambiente und der inhabergeführte Facheinzelhandel.
- Auch ist bereits ein Zusammengehörigkeitsgefühl vorhanden, auf dem aufgebaut werden kann.

Die wesentlichen Schwächen des Einzelhandelsstandorts Bredstedt lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Das quantitativ umfangreiche Angebot der Stadt ist (noch) nicht ausreichend differenziert.
- Der Bredstedter Einzelhandel schafft es (noch) nicht, sich ein eigenständiges und unverwechselbares Profil zu geben. Eine stärkere Betonung der Regionalität (Z.B. Produkte, Anbieter und Händler aus der Region) ist anzustreben: „Mut zur Individualität“.



- Auch in der Innenstadt finden sich mehrere Leerstände, die das Erscheinungsbild der Innenstadt negativ beeinflussen. Zudem ist bei einigen innerstädtischen Immobilien ein Investitionsstau zu erkennen.
- Unzureichende Gastronomieangebote reduzieren die Aufenthaltsdauer sowie die Zahl der Besuchsanlässe der Besucher der Innenstadt.
- Darüber hinaus ist auch auf die uneinheitlichen Öffnungszeiten zu verweisen, die in allen Befragungen als Schwäche hervorgehoben wurden; Stichwort: „Verlässliches Einkaufen“.
- Unter den Befragten herrscht eine tendenziell negative Wahrnehmung der Stellplatzsituation vor. Auch wenn faktisch ein umfassendes Angebot vorhanden ist, wirkt sich dies negativ auf das Image der Stadt Bredstedt aus.
- Die Nutzung des Markts als Stellplatzanlage schränkt die Aufenthaltsqualität ein.



6 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bredstedt

6.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2025

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Stadt Bredstedt heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die Einwohnerzahlen im Marktgebiet insgesamt werden prospektiv leicht steigen. Daraus ergeben sich Entwicklungspotenziale. Auch die demografische Entwicklung bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung.
- Von der Kaufkraftentwicklung bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung in Bredstedt ausgehen. Zudem ist auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.
- Eine Stabilisierung bzw. Steigerung der Tourismuszahlen induziert Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel in Bredstedt – Bredstedt stellt den wesentlichen Einzelhandelsstandort in der Region Mittleres Nordfriesland dar.
- Die Betriebstypendynamik ist auch für Bredstedt zu beobachten: So ist weiterhin davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen⁷ auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen – die Betriebstypendynamik ist dabei ein stetiger Prozess.
- Die Einzelhandelszentralität bewegt sich insgesamt bereits auf einem sehr hohen Niveau. Es bestehen höchstens noch in einzelnen Sortimentsbereichen gewisse Zentralitätsdefizite bzw. –unausgeglichenheiten. Die hohen Zentralitäten sind jedoch vor dem Hintergrund des sehr großen ländlichen Umlands (nur rd. 22 % der Einwohner des Marktgebiets leben auch in der Stadt Bredstedt selbst) und der Tourismusbedeutung zu relativieren. Ein marginaler

⁷Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) v.a. im Bereich des kurzfristigen Bedarfs um etwa 0,3 % p.a. steigen wird.



Ausbau der Nachfragebindung und -abschöpfung erscheint somit teilweise dennoch - wenn auch nur in einem sehr begrenzten Maße - möglich (Zuwachs um insgesamt 10- bis 12 %-Punkte).

- Die Flächenausstattung, gemessen in der Verkaufsflächendichte, liegt ebenfalls bereits auf einem hohen Niveau, sodass rein quantitativ kaum signifikanter Handlungsbedarf besteht.
- Dagegen sind strukturelle Defizite in Bredstedt feststellbar: Die Innenstadt verfügt nur über wenige Magnetbetriebe, v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich, zahlreiche Leerstände sowie qualitative Defizite. Zudem ist auch auf die sehr kleinteilige Betriebsgrößenstruktur in Verbindung mit immobilienseitigen Restriktionen zu verweisen.
- Auch ist mit der Schließung von Sky im nördlichen Stadtgebiet eine räumliche Versorgungslücke in der Nahversorgung entstanden. In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal zu erwähnen, dass im Zuge des demografischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt, sodass auch die bestehenden Betriebe zu stärken und zu erhalten sind.

Über diesen weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen hinaus ergeben sich zusätzliche Expansionspotenziale durch die Berücksichtigung einer verträglichen Umsatzumverteilung. Denn letztlich wird und kann ein Ansiedlungsvorhaben in einem verträglichen Umfang Nachfrage zu Lasten anderer Standorte in seinem Einzugsgebiet umverteilen (Umsatzumverteilung). Dabei setzen Dr. Lademann & Partner eine Umverteilungsquote von max. rd. 9 % an, die unter dem in der Rechtsprechung gängigen Schwellenwert von rd. 10 % liegt. Damit ist sichergestellt, dass in dieser pauschalen Betrachtung die prospektiven Auswirkungen nicht mehr als unwesentlich sein werden. Bei konkreten Vorhaben ist ggf. eine Einzelfalluntersuchung zur Ermittlung und Bewertung der spezifischen Auswirkungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Bredstedt ein tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2025 von insgesamt rd. 4.500 bis 6.200 qm Verkaufsfläche.

Der Entwicklungsrahmen für die Stadt Bredstedt entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Branchen:



Abbildung 5: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels

Der Entwicklungsrahmen untergliedert sich in die einzelnen Branchengruppen wie folgt:

- Kurzfristiger bzw. periodischer Bedarf: rd. 1.200 bis 1.700 qm (ggf. zzgl. aperiodischer Randsortimente): Dieser Entwicklungsrahmen könnte zur Schließung der räumlichen Versorgungslücke am ehemaligen Sky-Standort an der Tondernschen Straße genutzt werden. Darüber hinaus verbleibende Potenziale sollten zur Weiterentwicklung/Bestandssicherung bereits bestehender Betriebe genutzt werden.
- Mittelfristiger Bedarf: rd. 1.600 bis 2.000 qm: Die größten Potenziale entfallen dabei auf die Segmente Bekleidung, Spielwaren/Hobbybedarf und Bücher/Zeitschriften/Schreibwaren. In dieser Branchengruppe sind insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente zusammengefasst. Der Fokus für die Nutzung des Entwicklungsrahmens sollte damit auf der Innenstadt liegen. Außerhalb der Innenstadt nur, wenn es sich für Bredstedt um ein "neues" Angebot handelt, das auch in der Innenstadt nicht "untergebracht" werden kann.



- Langfristiger Bedarf: rd. 1.700 bis 2.500 qm: Die größten Potenziale entfalten dabei auf die Segmente Elektrobedarf sowie Bau- und Gartenbedarf.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Dafür ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

6.2 Strategische Orientierungsprinzipien

Insgesamt birgt aus Sicht der Gutachter die Strategieoption „Spezialisieren“ im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer Konzentration des Angebots die geringsten Risiken und induziert die höchsten Zentralitätspotenziale für die Stadt Bredstedt:

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines zentralen Orts, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes zu orientieren.

Eine derartige arbeitsteilige Versorgungsstruktur lässt sich jedoch im Wettbewerb nicht ohne bauleitplanerische Rahmenbedingungen erhalten bzw. herbeiführen. Es kommt dabei darauf an, eine innenstadtverträgliche Verkaufsflächenentwicklung an der Peripherie sowie eine gezielte Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Innenstadt sicherzustellen. Neben der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung als leitendes Prinzip der Stadtentwicklung kann bauleitplanerisch die Sogkraft des Einzelhandels durch den Grad der Standortkonzentration (Agglomerationsgrad) beeinflusst werden. Generell gilt, dass ein auf viele Standorte zersplittertes Einzelhandelsnetz weniger sogkräftig ist als ein stärker konzentriertes. Das Prinzip der dezentralen Konzentration lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.



Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende Wettbewerb sowohl zwischen den zentralen Orten als auch mit dem Online-Handel anzusehen. Die zentralörtliche Position der Stadt Bredstedt sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für das Umland gestärkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung künftig in erster Linie an einer qualitativen Verbesserung orientiert werden. Die Bemühungen zielen dabei insbesondere darauf ab, die Innenstadt und die Nahversorgung zu stärken.

Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche anzustreben:



Abbildung 6: Strategieempfehlung: „Konzentration und Spezialisierung“

Die grundsätzliche Entwicklungsstrategie „Konzentration und Spezialisierung“, bedeutet hierbei:

- Positionierung der Bredstedter Innenstadt als tragenden Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der (hoch) zentrenrelevanten Sortimente sollte dabei gesi-



chert und weiter ausgebaut werden. Es gilt ein Mindestmaß an großflächigen und sogkräftigen Magnetbetrieben vorzuhalten. Neben dem Einzelhandelsangebot steht hier auch das Angebot an arrondierenden Nutzungen und Funktionen im Mittelpunkt, vor allem auch vor dem Hintergrund der Tourismusbedeutung (z.B. Gastronomie, Dienstleister). Wichtig ist auch die Bereitstellung/Kommunikation ausreichender Stellplatzkapazitäten.

- Die Nahversorgungslagen Tondersche Straße (ehemals Sky – perspektivische Revitalisierung), B5/Kreisel Bredstedt/Breklum sowie Husumer Straße Breklum (Edeka) sind als ergänzende Versorgungsstandorte zu positionieren mit Schwerpunkt auf dem periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf. Ggf. Ergänzung um aperiodische Angebote, die in der Innenstadt nicht „untergebracht“ werden können.
- Zentralitätsbildender Sonderstandort an der B5. Der Schwerpunkt dieses Sonderstandorts sollte eher dem ‚Lastkauf‘ i.S. des Versorgungseinkaufs entsprechen. D.h., das Profil soll hier- wie bereits auch bisher - auch zukünftig auf den rein versorgungsorientierten Einkauf typischer ‚Kofferraumsortimente‘ ausgerichtet sein und sich damit auf ein zur Innenstadt arbeitsteiliges, fachmarktorientiertes Profil konzentrieren. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung sollte dabei (wie bereits im Bestand) vor allem auf dem Versorgungseinkauf im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich liegen. Eine signifikante Weiterentwicklung im zentrenrelevanten Bedarfsbereich ist hingegen nicht zu empfehlen.
- Darüber hinaus sollte eine restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen erfolgen, um eine Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden.

7 Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Bredstedt

7.1 Standortstruktur in Bredstedt

In der Stadt Bredstedt konnte nur die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts ausgemacht werden.

Darüber hinaus wurde ein Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels an der B5 bzw. Lornsenstraße (kein zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB) identifiziert. Des Weiteren sind drei weitere Lagebereiche in Bredstedt (bzw. Breklum) als Nahversorgungslagen einzustufen.

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die räumliche Verortung der Standortbereiche im Stadtgebiet:

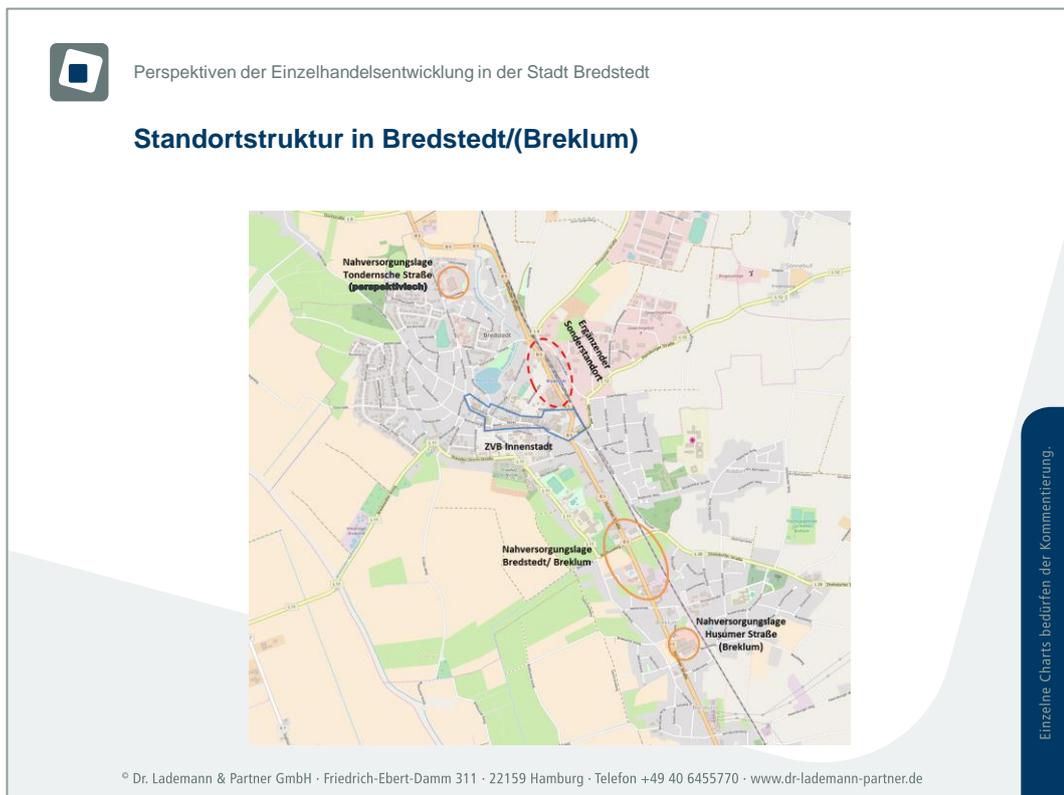


Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur in Bredstedt

7.2 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Bredstedt“

Nachfolgend wird der definierte zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Bredstedt“ in Form eines Zentrenpasses dargestellt und charakterisiert. Neben einer kriteriengestützten Beschreibung und Bewertung erfolgt auch eine kartografische Darstellung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

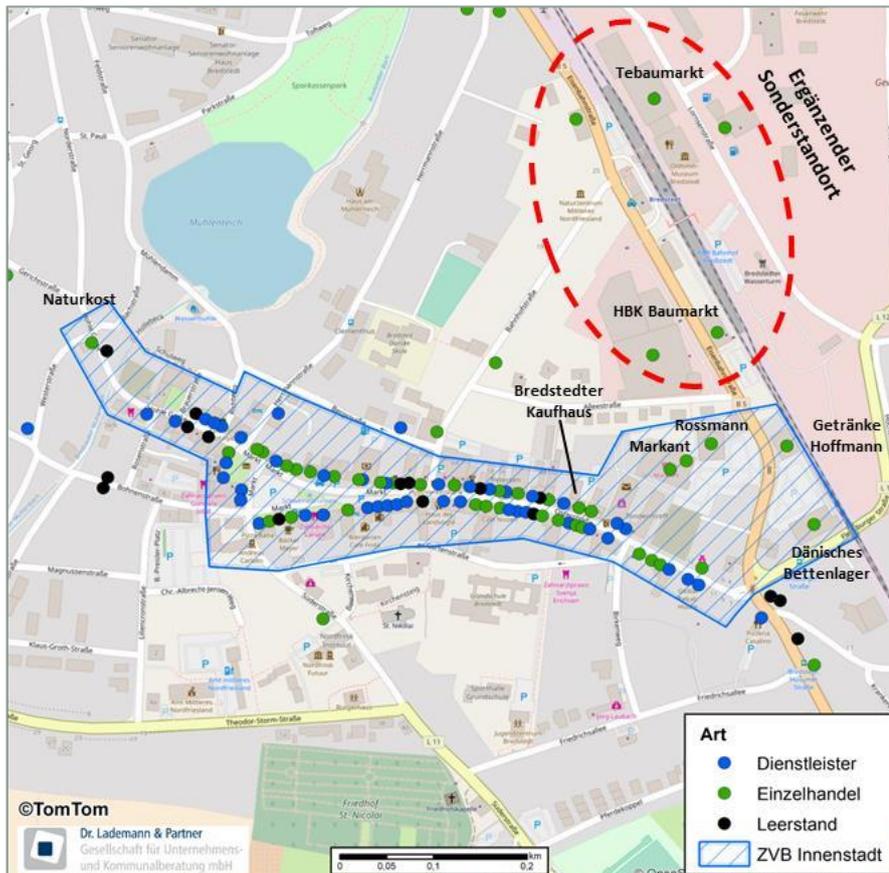


Abbildung 8: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Bredstedt“



Zentraler Versorgungsbereich 'Bredstedter Innenstadt'	
Lage und Einzugsbereich	Zentrale Lage in Bredstedt; dabei umfasst die Innenstadt den Bereich der Hohlen Gasse im Westen (ab Kreuzung Westerstraße) entlang dem Markt über die Osterstraße Richtung Osten; zudem ist der Bereich an der Eisenbahnstraße um Markt, Rossmann, Getränke Hoffmann und das Dänische Bettlager dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet; der Einzugsbereich erstreckt sich sowohl auf das Stadtgebiet als auch auf die umliegenden Gemeinden (Marktgebiet).
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Die Haupteinkaufslage erstreckt sich dabei entlang der Osterstraße sowie dem Markt, wo ein dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz besteht; in diesem Bereich sind vorwiegend inhabergeführte Betriebe vorhanden, während im östlichen Bereich der Innenstadt mehrere Fachmärkte bestehen; in der Hohlen Gasse dünnt das Einzelhandelsangebot aus; eine autofreie Fußgängerzone ist nicht eingerichtet; der Marktplatz fungiert außerhalb des Wochenmarkts (immer Freitags) auch als Parkplatz.
Städtebauliche Qualität/ Erscheinungsbild	Kernstädtisch geprägter Straßenraum mit zwei- bis dreigeschossiger Bausubstanz entlang der Osterstraße/ Markt; im Bereich des Ingo-Boysen Wegs/ Osterstraße wird derzeit ein neuer Wohnkomplex mit Betrieben im Erdgeschoss gebaut; in der Hohlen Gasse sind zum Teil auch neue Gebäude entstanden, allerdings besteht dennoch bei mehreren Gebäuden ein umfassender Sanierungsstau (wie auch in Teilen der Osterstraße).
Siedlungsstrukturen/ Nutzungen im direkten Umfeld	Überwiegend Wohnnutzungen sowie öffentliche Einrichtungen (Grundschule, Kirche, Nordfriisk Institut); im Nordwesten befindet sich direkt angrenzend der Baumarkt HBK Dethleffsen.
Erreichbarkeit MIV	Mit der Lage an der Nord-Süd-Achse der Bundesstraße 5 ist eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt gegeben; aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ist jedoch eine Verlagerung dieser geplant; dies könnte zu Frequenzrückgängen für die Innenstadt führen.
Stellplatzangebot	Straßenbegleitendes Stellplatzangebot sowie auf dem Marktplatz (Parken mit Parkscheibe eine Stunde kostenlos); darüber hinaus besteht am B.-Preisler-Platz ein größeres Parkangebot.
Erreichbarkeit ÖPNV	Innerhalb des zentralen Verosgrungsbereichs besteht eine Anbindung an den ÖPNV am Marktplatz (Haltestelle "Markt"); östlich angrenzend befinden sich zudem die Bushaltestellen "Flensburger Straße" sowie "Husumer Straße"; der Bahnhof befindet sich in rd. 450 m fußläufiger Entfernung.
Fußläufige Erreichbarkeit	Aufgrund der zentralen Lage besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten innerhalb und außerhalb der Zentrenabgrenzung.
Aufenthaltsqualität	Attraktiv gestalteter Straßenraum (Bepflanzung und Möblierung) erzeugt gewisse Aufenthaltsqualität in der Osterstraße sowie am Markt; der Mühlenteich befindet sich in unmittelbar Nähe nordwestlich der Innenstadt.
Magnetbetriebe	Im kurzfristigen Bedarfsbereich befinden sich im östlichen Bereich ein Markt-Verbrauchermarkt sowie ein Rossmann-Drogeriefachmarkt; im aperiodischen Bedarfsbereich sind die Filialisten Ernesting's Family, Schuh Armbruster und Tedi aufzuführen.
EH-Verkaufsfläche 2018	Insgesamt rd. 7.900 qm Verkaufsfläche, davon rd. 3.400 qm dem kurzfristigen Bedarf (43 %) sowie rd. 2.800 qm dem mittelfristigen Bedarf zugehörig (rd. 35 %).
Angebotsspezialisierung/ -wertigkeit	Die Innenstadt von Bredstedt ist durch ein vielfältiges Angebot sowie einen guten Branchen-Mix von überwiegend inhabergeführten Betrieben geprägt; vor allem im östlichen Bereich befinden sich Filialisten als wichtige Frequenzbringer; Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen- und mittelfristigen Bedarfsbereich.
Struktur des Einzelhandels	In der Hauptlage am Markt sowie der Osterstraße fast durchgängiger Besatz; entlang der Hohlen Gasse nimmt der Einzelhandelsbesatz merklich ab und Leerstände häufen sich; im östlichen Bereich der Osterstraße wird eine Baulücke aktuell durch Wohnen sowie Gewerbenutzungen im Erdgeschoss geschlossen.
Ergänzende Nutzungen	Diverse ergänzende Nutzungen (u.a. Geldinstitute, Ärzte und gesundheitsorientierte Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Versicherungen, Polizeiwache).
Leerstandssituation 2018	Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich zum Zeitpunkt der Erhebung 18 kleinteilige Leerstände; vor allem im westlichen Bereich (Hohle Gasse) sind mehrere Leerstände vorhanden (Prüfung der Ausweisung eines Sanierungsgebiets).
Konkurrenz mit anderen Standorten	Im Bereich des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfsbereichs bestehen aktuell Konkurrenzen zum Standort im Süden der Stadt Bredstedt (u.a. Aldi/ Netto); darüber hinaus besteht eine gewisse Konkurrenz zum Mittelzentrum Husum aber auch zu nicht-zentralen Orten wie z.B. Langenhorn oder Breklum.
Potenzialflächen	Inaktive Verkaufsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs; vor allem im westlichen Bereich könnte durch Abriss der zum Teil veralteten Bausubstanz eine größere Fläche neu geschaffen werden.

Tabelle 5: Zentrenpass "Innenstadt Bredstedt"



Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	
Stärken	Guter Branchen-Mix und kaum Leerstände in den Hauptlagen; Mix aus Einzelhandels- und zentrentypischen Nutzungen; gute Anbindung im modal split und ausreichende Stellplatzsituation; angenehmes Stadtbild und Aufenthaltsqualität;
Schwächen	Geringer Anteil an zentrenrelevanten und filialisierten Magnetbetrieben; Bereich in der Hohlen Gasse durch Leerstand sowie Sanierungsstau geprägt; generell zu wenig Magnetbetriebe in der Innenstadt; Potenzial des Marktplatzes wird zu wenig genutzt (z.B. Außengastronomie); wenige Potenzialflächen vorhanden.
Handlungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs; Sogkraft des Innenstadtzentrums durch Ansiedlung von zentrenrelevanten Magnetbetrieben (z.B. Bekleidungsgeschäfte) durch Nachnutzung der Leerstände steigern bzw. generell Leerstände wiederbeleben; Arrondierungen durch weitere frequenzerzeugende, innenstadttypische Angebote zur "Inszenierung" der Innenstadt; Flächenzusammenlegungen der Ladenlokale prüfen (bzw. Vertiefung der Ladenlokale); Erhöhung der Besuchsansätze durch (weitere) Gastronomie- und Kultureinrichtungen; Aufwertung des Außenauftritts der einzelnen Ladenlokale (Fassaden, Schaufenster) sowie weitere Verbesserung der Warenpräsentation und Servicequalität anstreben.

Tabelle 6: Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt Bredstedt" und Handlungsziele

7.3 Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Bredstedter Liste“

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung in Bredstedt:



Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Bredstedter Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Weißer Ware/Haushaltselektronik
	Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel	
	Spielwaren	
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Parfümerie	
	Fahrräder und Zubehör	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 7: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Bredstedter Liste“)

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den stadträumlichen Lagen verbunden sind.

Hamburg, Juli 2018

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH