

 AKTUALISIERUNG



# Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

## REWE-Ersatzneubau, Süderbrarup

Foto: pinterest

## Auftraggeber

Firmenname: REWE Markt GmbH  
Straße Oststraße 75  
22844 Norderstedt

Projekt-Nr.: P2304-0223

Bearbeiter: Michael Schmidt  
Projektleitung: Andreas Gustafsson

Hamburg, 17. Mai 2023

## Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Abschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

## INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1	6	WIRKUNGSANALYSE	31
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1	6.1	Methodische Vorbemerkung	31
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik	2	6.2	Zielumsatzermittlung Rewe nach Neubau	32
1.3	Quellen	4			
2	MAKROSTANDORT SÜDERBRARUP	6	7	SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN VORGABEN	37
2.1	Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion	6			
2.2	Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsprognose	8	8	ERGEBNIS	40
2.3	Verkehrerschließung	9			
2.4	Kaufkraft	10			40
2.5	Pendlerverflechtungen	10			
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	11			
3.1	Mikrostandort Große Straße 10	11			
3.2	Planvorhaben	16			
4	EINZUGSGEBIET / NACHFRAGEVOLUMEN	17			
5	WETTBEWERB	20			
5.1	Lokaler Wettbewerb in Süderbrarup	20			
5.2	Umland-Wettbewerb: Amtsbereich Süderbrarup	22			
5.3	Umland-Wettbewerb in der Peripherie	23			
5.4	Lokale und regionale Marktverteilung – Ausgangslage	28			
				ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung	42

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der von der REWE in Süderbrarup, Große Straße 10 betriebene Lebensmittelmarkt kann im derzeitigen Objekt und auf der derzeitigen Verkaufsfläche einen Vollsortimentsanspruch nicht mehr markt- und wettbewerbsgerecht umsetzen. Daher soll ein Neubau auf bestehendem Grundstück sowohl eine technische und funktionale Ertüchtigung als auch eine moderate Verkaufsflächenerweiterung gewährleisten.

Der Bestandmarkt besteht aus zwei aneinandergereihten Teilflächen (Supermarkt und Getränkeabteilung) sowie einer nördlich angebauten Apotheke. Dieses bestehende Aggregat hat mit rd. 1.680 qm Verkaufsfläche (VKF) bereits in der Ausgangslage die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Die künftige Verkaufsfläche soll inkl. eines marktüblichen Backshops sowie zzgl. der näherungsweise flächeneutral in den Neubau übernommenen Apotheke rd. 2.000 qm betragen. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes beläuft sich insoweit auf relativ geringfügige +19 % bzw. max. +320 qm VKF.

Der vertriebliche Charakter der Einzelhandelsnutzung ändert sich durch diese Maßnahme nicht; ebenso wenig das angebotene Kernsortiment. Weiterhin würden ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter sowie ergänzend hierzu eine Apotheke betrieben.

Das Grundstück liegt im Geschäftskern des zentralen Ortes Süderbrarup und ist Bestandteil des innerörtlichen und einzigen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Gemeinde. Dieser ZVB ist einerseits bereits faktisch vorhanden; andererseits ließ die Gemeinde in 2021 ein kommunales Einzelhandelskonzept erstellen, welches einen innerörtlichen zentralen Versorgungsbereich nunmehr fachgerecht bestimmt

und verortet. Das Grundstück gilt damit als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebotes gem. Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holstein 2021 (darin Kap. 3.10 Ziel 6)

In Süderbrarup sind neben Rewe auch alle weiteren Lebensmittelmärkte (Lidl, Aldi, Edeka) im innerörtlichen zentralen Versorgungsbereich ansässig. Damit liegt in Süderbrarup eine besondere Situation vor, indem alle ortsansässigen Lebensmittelmärkte im Ortskern in enger fußläufiger Nachbarschaft zueinander konzentriert sind.

Das Vorhabengrundstück ist gem. Flächennutzungsplan derzeit noch als Mischfläche gekennzeichnet und unbeplant. Die Änderung in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist eingeleitet. Ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 45 „Neubau Verbrauchermarkt Große Straße“ liegt vor.

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben fällt die Planung unter den Regelkreis des Kap. 3.10 Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021. Die darin enthaltenen verbindlichen Ziele sind vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Die Rewe Markt GmbH, Norderstedt, beauftragte daher am 11.04.2023 die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse und Prüfung der landesplanerischen Ziele. Die diesbezüglichen Arbeiten wurden im Mai 2023 durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten ersetzt mit aktualisierter Datenbasis die Vorgängergutachten aus Oktober 2022 und Mai 2021, welche das Vorhaben als Maßnahme im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 (3) BauGB untersuchten und bewerteten. Sie sind durch die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplans gegenstandslos geworden.

## 1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden<sup>1</sup>. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Aktualisierte Kurzcharakteristik des Makrostandortes Süderbrarup mit Darstellung siedlungs- und raumstruktureller Aspekte, der lokalen Anordnung des Nahversorgungsnetzes, Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV sowie wesentlicher soziodemografischer und -ökonomischer Rahmen-daten;
- Kurzanalyse und Klassifikation des Projektstandortes Große Straße 10 unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten (Lage, Verkehrserschließung, Projekteignung, Wohnanbindung, Standortklassifikation, Umfeldnutzungen, Synergie- und Konkurrenzbeziehungen im Standortumfeld);
- Aktualisierung Kurzdarstellung des geplanten erweiterten Lebensmittelmarktes (baulich-funktionales Konzept, Verkaufsflächenrahmen, Stellplatzausstattung und -erschließung) nach Neuerrichtung;
- Ermittlung eines vorhabensspezifischen Kern-Einzugsgebietes analytisch unter Berücksichtigung wettbewerblicher, topografischer und verkehrlicher Aspekte sowie allgemein akzeptierter Weg-/Zeit-Relationen für Käufe der Nahversorgung. Hierbei

<sup>1</sup> U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

können wir aus Kundenherkunftsermittlungen aus dem lokalen Einzelhandelskonzept für Süderbrarup zurückgreifen, welche eine sehr präzise und realitätsnahe Datengrundlage bilden.

- Neuberechnung des Einwohner- und Nachfragepotenzials im abgeleiteten Einzugsgebiet auf Basis aktuell berechneter Verbrauchsausgaben (Berechnungsstand: März 2023) für das vorhabenrelevante Kernsortiment „Periodischer Bedarf“.

Das nahversorgungsrelevante Sortiment „Periodischer Bedarf“ deckt das Kernsortiment marktüblicher Lebensmittelmärkte sowie Konzessionärsbetriebe aus der Lebensmittelbranche ab und setzt sich aus folgenden Einzelwarengruppen zusammen:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
- Drogerieartikel/Kosmetik,
- Zeitungen/Zeitschriften,
- Heimtierfutter

Diese Warengruppe bildet zu etwa 90 bis 95 % das Standardsortiment eines marktüblichen Vollsortimenters der geplanten Dimensionierung ab.

- Die Ermittlung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und zusätzlich, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, durch einen sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern. Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits herausgerechnet. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen.

- Aktualisierte Erhebung des Wettbewerbs-Bestandsnetzes im Einzugsgebiet des Vorhabens und schwerpunktmäßig an dessen Peripherie, differenziert nach Branchen, Vertriebstypen, Verkaufsflächen und Lagebereichen. Der „Einflussbereich“ geht über das vorhabenspezifische Einzugsgebiet hinaus und umfasst ausstrahlungsstarke Standorte, in denen derzeit nach gutachterlichem Ermessen in relevantem Umfang Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Umland-Einzugsgebiet gebunden wird und die infolgedessen von den Auswirkungen des Planvorhabens betroffen werden können.
- Aktualisierung der Schätzung der gegenwärtigen Umsatzleistung des Wettbewerbsnetzes. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.
- Aktualisierte Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage. Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung ist eine weiterentwickelte Gravitationsrechnung auf Basis der von Prof. Bruno Tietz entwickelten so genannten „Einkaufspendlermatrizen“<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Vgl. en Detail Bruno Tietz, Die Standort- und Geschäftsflächenplanung im Einzelhandel, Rüslikon-Zürich 1969

Für die jeweilige Ausgangslage modelliert sie die Verteilung des Nachfragevolumens aus dem Projekt-Einzugsgebiet auf das zur Verfügung stehende Wettbewerbsnetz und erklärt damit gleichermaßen plausibel Umsatzhöhe und -herkunft sowohl des Rewe-Marktes, als auch seiner Wettbewerber.

Die Modellrechnungen werden über Kaufkraftabschöpfungsquoten gesteuert, welche die Einkaufspräferenzen der Haushalte im Einzugsgebiet widerspiegeln und sich aus Parametern wie vertriebliche Attraktivität, Vertriebstypen/Angebotsgenre, Erreichbarkeit, Anfahrtaufwand ergeben.

- Ausgehend von der in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung modellierten Ausgangslage simulieren wir den Markteintritt des Planvorhabens nach Ablösung des Rewe-Altobjektes und leiten für diesen einen aktualisierten Zielumsatz auf gegenwärtiger Nachfragebasis ab. Hinsichtlich der Ziel-Umsatzhöhe gehen wir von einem realistischen Worst-Case-Szenario aus, d. h. vor dem Hintergrund der Marktrahmenbedingungen weisen wir den höchsten realistisch erwartbaren Projektumsatz für einen kurzfristigen Markteintritt aus.
- Ermittlung und Bewertung der durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf die wohnortnahe Versorgung, das Wettbewerbsnetz sowie auf umgebene zentralen Versorgungsbereiche.
- Abschließend erfolgt eine Prüfung des Vorhabens auf seine städtebaulichen Auswirkungen und raumordnerische Verträglichkeit gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, darin Kap. 3.10 für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

### 1.3 Quellen

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Standortbegehung, einer aktualisierten Vollerhebung des Angebotes im Einzugsgebietes und an ausgewählten Standorten der Peripherie im Kernsortiment Periodischer Bedarf. Dabei werden bereits genehmigte/im Bau befindliche Wettbewerbsvorhaben, die absehbar zum Zeitpunkt des Markteintritts des erweiterten Rewe-Marktes bereits realisiert sind, vorwegnehmend in die Auswirkungsanalyse einbezogen.
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten.
- LEP Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 sowie die Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und der Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche (Verordnung zum zentralörtlichen System) 2019.
- Einzelhandelskonzept 2021 für die Gemeinde Süderbrarup, vorgelegt von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, Juni 2021.
- Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Süderbrarup 2030, Abschlussbericht 2018 und 1. Fortschreibung 2023, GRZWO.
- Einzelhandelskonzepte für die Städte Kappeln und Schleswig: Einzelhandelsentwicklungskonzept Schleswig 2008, Dr. Lademann + Partner;
- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kappeln – Einzelhandelsentwicklungsgutachten, Dr. Lademann + Partner im August 2013.
- Angaben und Unterlagen der Auftraggeberin/des Vorhabenträgers zum Untersuchungsvorhaben inkl. eingegangener Stellungnahmen des LK Schleswig-Flensburg.
- Glossar und Begriffserläuterungen: Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen: <https://gif-ev.com/glossar/>.
- Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Den vorgenannten erhöhten prognostischen Risiken begegnen wir mit einem Worst Case-Ansatz. Im vorliegenden Gutachten treffen wir diesbezüglich folgende Annahmen:

- Die ladenhandelsrelevante Pro-Kopf-Nachfrage für nahversorgungsrelevante Güter wies über viele Jahre hinweg einen kontinuierlich steigenden Trend auf, zuletzt nochmals beschleunigt im Pandemiejahr 2020. Wir gehen aktuell davon aus, dass der Lebensmittelhandel gestiegene Einstandspreise nicht vollständig an die Verbraucher weiterreichen kann und diese im Gegenteil vorübergehend ihre Ausgaben für Nahversorgung einschränken. Daher sehen wir von der Annahme eines fortgesetzten Wachstumspfadens hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben zunächst ab. Nachfragesteigerungen werden nur anhand entsprechender Einwohnerentwicklungen berücksichtigt.
- Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits herausgerechnet. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen. Vereinfachend und im Sinne eines Worst Case-Ansatzes gehen wir davon aus, dass das untersuchte Planvorhaben nicht in der Lage ist, Marktanteile aus dem Distanz- und Onlinehandel zurückzugewinnen und seinen Zielumsatz somit ausschließlich aus Umverteilung aus dem umgebenden Wettbewerbsnetz generiert.
- Wir unterstellen den Markteintritt eines markt- und kundengerecht gestalteten mit einer hinsichtlich Durchsetzungsfähigkeit und Umsatzerzielung überdurchschnittlich leistungsfähigen Betriebsführung.

## 2 MAKROSTANDORT SÜDERBRARUP

### 2.1 Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Süderbrarup ist im Landkreis Schleswig-Flensburg im Nordosten Schleswig-Holsteins gelegen. Die Region Angeln auf der gleichnamigen Halbinsel zwischen Schlei im Süden und Flensburger Förde im Norden ist dünn besiedelt und landwirtschaftlich, im engeren Schleiumpfild teilweise auch touristisch geprägt.

Süderbrarup ist Verwaltungssitz des Amtes Süderbrarup und im Zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins als Grundzentrum (ca. um 4.000 Einwohner im baulichen Siedlungszusammenhang / rd. 5.250 in der Gemeinde) eingestuft und nimmt damit wichtige Verwaltungs- und Versorgungsfunktion für den raumordnerisch zugeordneten Nahbereich des Amtes Süderbrarup wahr. S. hierzu LEP 2021 Kap. 3.1.3:

*„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.“*

Die Gemeinde liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

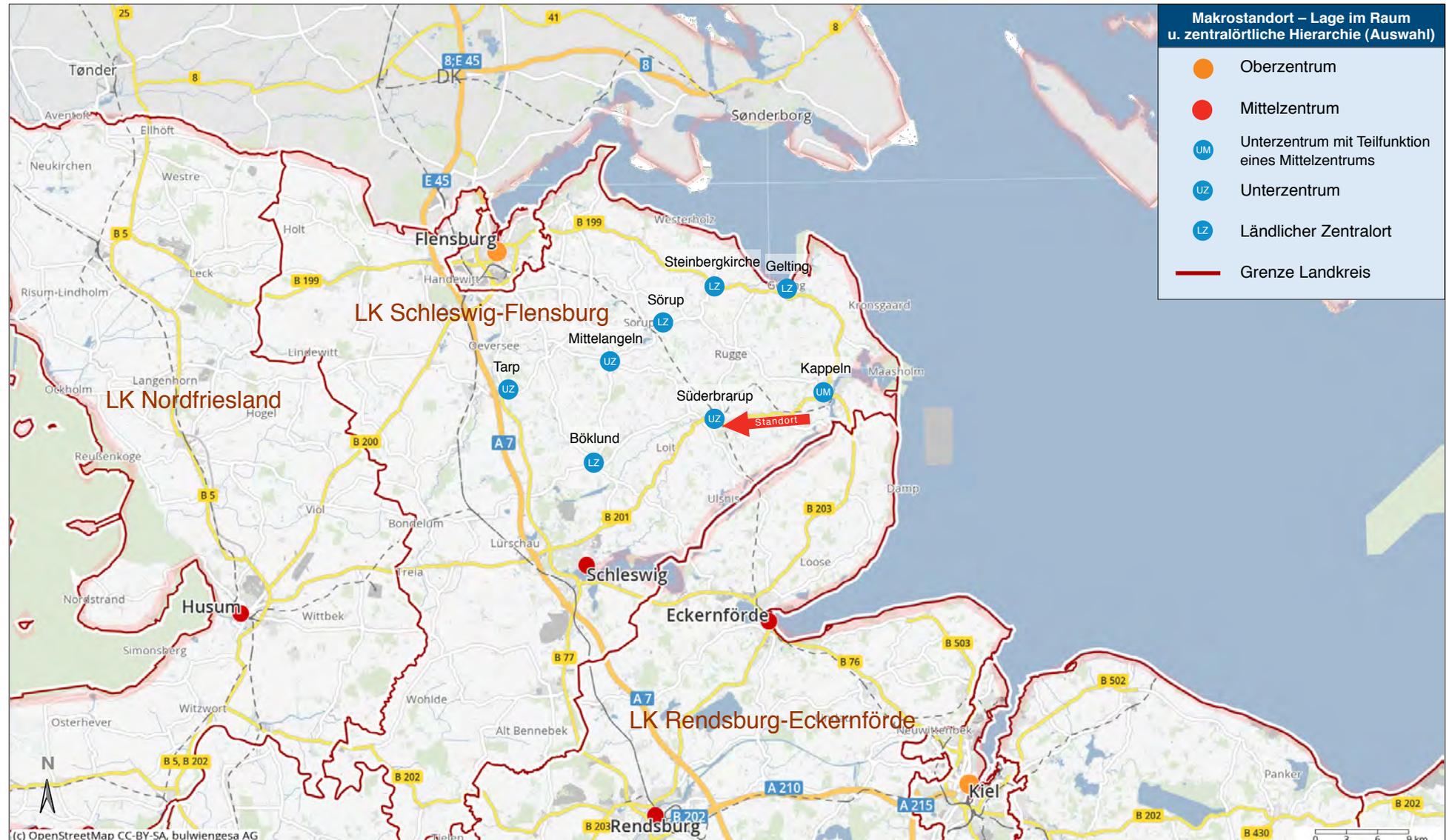
2018 wurden die Amtsgemeinden Dollrottfeld (östlich benachbart) und Brebel (westlich benachbart) nach Süderbrarup eingemeindet. Dadurch werden die selbständigen Umlandgemeinden des Amtes in eine schlei-nahe Südhälfte und in eine im strukturschwächeren Landesinneren gelegene Nordhälfte geteilt. Der schlei-nahe Südteil profitiert vom regionalen Tourismus, der jedoch entlang der Schlei wesentlich schwächer als in den Seebädern ausgeprägt ist.

Relevante übergeordnete zentrale Orte sind vor allem Kappeln (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, ca. 11 km Luftlinien-Distanz), Schleswig (Mittelzentrum, in ca. 22 km) und Flensburg (Oberzentrum, in ca. 35 km).

Vor allem im Westen und Norden ist Süderbrarup von weiteren ländlichen Zentralorten und Unterzentren umgeben: Böklund, Mittelangeln (Satrup) und Sörup. Sie liegen jedoch in gehöriger Distanz um je ca. 12 km Luftlinie und damit etwas weiter entfernt, als das übergeordnete Kappeln.

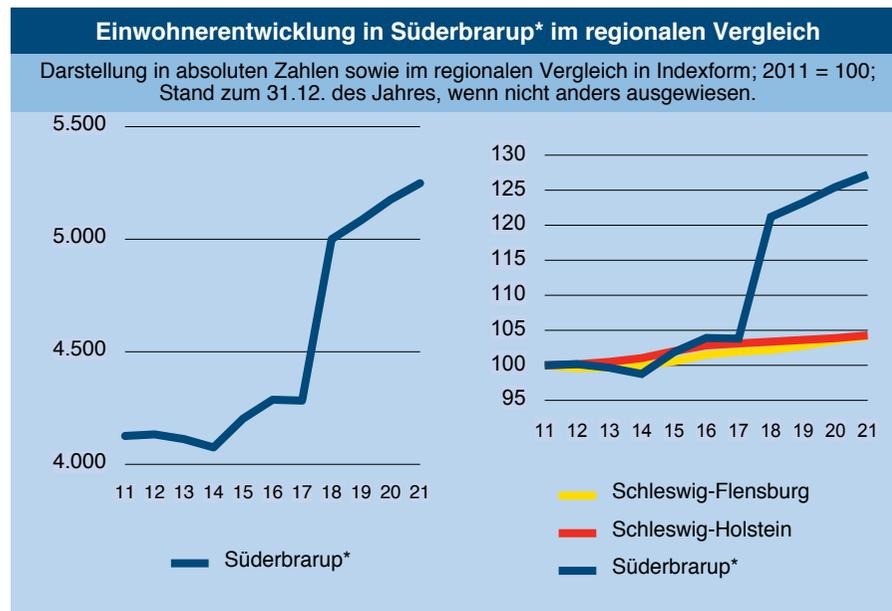


Quelle: Kreis Schleswig-Flensburg



## 2.2 Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsprognose

Zum 31.12.2021 wurden in der Gemeinde Süderbrarup 5.249 Einwohner registriert, davon um 4.050 Einwohner im baulich zusammenhängenden Siedlungskörper lebend. Die Einwohnerentwicklung weist dabei im 10 Jahres-Vergleichszeitraum 2011 bis 2021 einen beachtlichen Anstieg von insgesamt ca. +9,5%-Punkten auf (die vor 2018 selbständigen Gemeinden Dollrottfeld und Brebel sind in den älteren Einwohnerzahlen bereits berücksichtigt).



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand 12/2021

\*Süderbrarup mit ab 01.03.2018 eingemeindeten Gemeinden Brebel und Dollrottfeld

Dieser Anstieg ist ab 2015 zu verzeichnen und setzt sich seither fort. Bis 2014 ging die Bevölkerung zuvor in Süderbrarup leicht zurück. Süderbrarup ist als Zentralort mit noch relativ niedrigen Baulandpreisen im

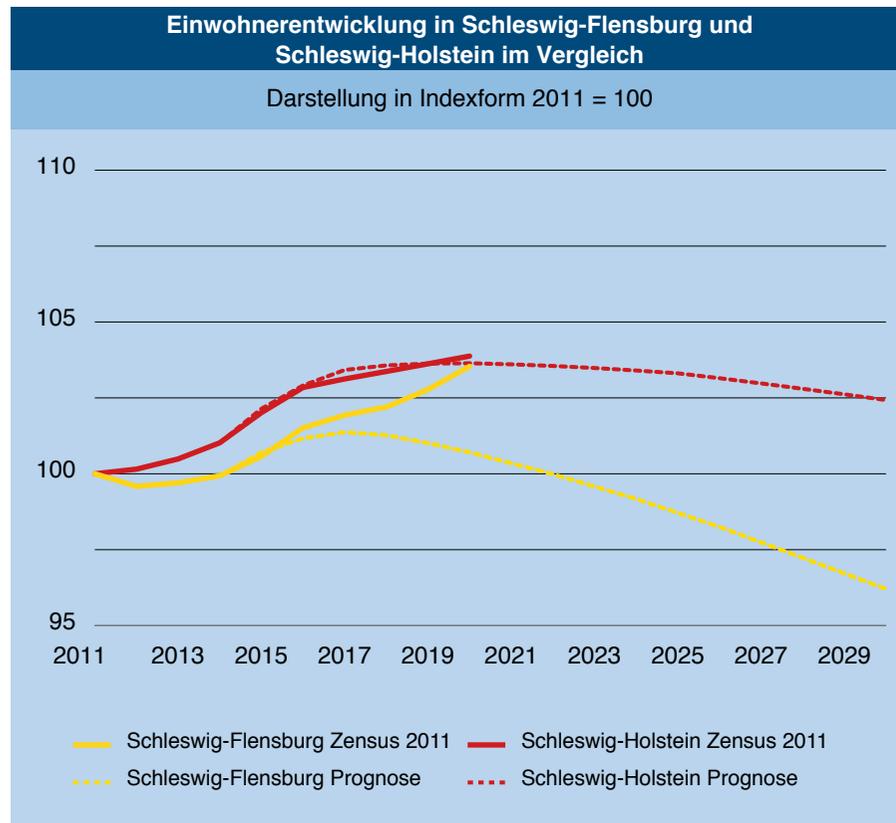
Hinterland der Schlei und der Ostseeküste bei regional gleichzeitig guten Verkehrsanbindungen in die mittleren und oberen Zentralorte Schleswig, Flensburg und auch Eckernförde für bauwillige Zuzügler interessant.

Der zentrale Ort Süderbrarup entwickelt sich dabei derzeit besser als die Region.

Das zugehörige Amt Süderbrarup, welches die Gemeinden Mohrkirch, Rügge, Böel, Saustrup, Scheggerott, Wagersrott, Norderbrarup, Süderbrarup, Loit, Steinfeld, Nottfeld, Boren und Ulsnis umfasst, zählte zum 31.12.2021 eine Bevölkerung von insgesamt 11.636 Einwohnern. Seit 2011 hat sich die Zahl der Einwohner insgesamt leicht positiv entwickelt, was allerdings weitestgehend auf Süderbrarup zurückzuführen ist.

Amtliche kleinräumige Bevölkerungsprognosen liegen uns nicht vor. Eine ältere Vorausschätzung 2016 des Statistikamtes Nord prognostiziert auf Kreisebene einen Rückgang, der jedoch bisher nicht eintrat. Gertz, Gutsche, Rümenapp geht in der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg 2015-2030 für Süderbrarup ebenfalls von einem Rückgang der Einwohnerzahl aus.<sup>4</sup> Allerdings nimmt die Bevölkerung stattdessen deutlich zu. Süderbrarup schafft durch Wohnungsbauentwicklung eine Grundlage für anhaltende Einwohnerzuwächse. Im östlichen Randbereich des Ortskerns werden aktuell etwa 100 Wohneinheiten für rund 250-350 Einwohner im Neubaugebiet „Pleistrupe Park“ (B-Pl. Nr. 28) realisiert. Zudem werden über den B-Pl. Nr. 43 auf dem Areal einer vormaligen Gärtnerei im Eckbereich Kappelner Straße/Holmer Straße etwa um 7.000 qm BGF für verdichtete Wohnbebauung entwickelt. Dort sind kurz- bis mittelfristig rd. 100-200 Einwohner zu erwarten. Mit einer Fortsetzung des positiven Trends ist daher zu rechnen.

<sup>4</sup> vgl. Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Schleswig-Flensburg, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2017 in Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Süderbrarup 2030, GRZWO 2018



Quelle: Statistikamt Nord, Prognose für den Kreis Fa. Gertz, Gutsche Rümenapp

Neben der ansässigen Bevölkerung kommen Übernachtungsgäste, Ausflügler und Zweitwohnungsinhaber als Kunden in örtlichen Lebensmittelmärkten in Betracht; zudem in geringem Umfang dänische Einkäufer, die jedoch nicht gezielt zum Einkaufen nach Süderbrarup fahren, sondern hier im Zuge anderweitiger familiärer und beruflicher Verflechtungen Einkäufe tätigen. Auf eine eigenständige Quantifizie-

rung dieser Nachfragefaktoren kann jedoch verzichtet werden, weil ihr Umsatzbeitrag aus den uns vorliegenden Kundenherkunftsermittlungen in allen Lebensmittelmärkten des Ortskerns klar zu entnehmen ist.

### 2.3 Verkehrserschließung

Süderbrarup ist regional über die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße 201 zwischen Schleswig und Kappeln gut angebunden. Überregional wird der Ort durch die Bundesautobahn 7 (Hamburg – Dänemark) über die rd. 25 km entfernte Anschlussstelle Schleswig / Schuby erschlossen. Damit verfügt Süderbrarup trotz relativer Autobahnferne über eine regional gute Verkehrsanbindung an die zentralen Orte der Region, darunter durch die Schleibrücke Lindaunis auch an das Mittelzentrum Eckernförde. Viele Touristen der Schleiregion durchfahren Süderbrarup auf dem Weg in / aus ihren Ferienquartieren an der Ostseeküste und an der Schlei.

Die saisonal rege befahrene B 201 wird durch den Ortskern geführt – dies bringt Vorteile durch zahlreiche Durchfahrtskunden und Nachteile durch ein hohes Verkehrsaufkommen im Straßenraum des Ortskerns. Wenngleich Süderbrarup nur noch eine Durchgangsstation an der Regionalbahnstrecke Kiel – Eckernförde – Flensburg ist, verfügt die Gemeinde als eine der wenigen verbliebenen Zugangspunkte der Region über eine vergleichsweise gute ÖV-Anbindung. Der im Ortskern gelegene Bahnhof wird durch einen ZOB ergänzt, an dem zehn regionale Buslinien – u. a. nach Kappeln zusammengeführt sind. Insofern ist Süderbrarup auch nach Aufgabe mehrerer Lokalbahnen weiterhin ein wichtiger ÖV-Knotenpunkt.

## 2.4 Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer (Index der konsumrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung) bewegt sich im gesamten Amt Süderbrarup mit gut 89 Indexpunkten auf eher niedrigem, in der Rückschau stabilen bis leicht abnehmenden Niveau (Bundesdurchschnitt = 100). Insbesondere der Hauptort Süderbrarup weist mit einem Index von lediglich 81,6 % ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf, was bei der Marktanalyse entsprechend berücksichtigt wird.



Quelle: lt. MB-Research 2022, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Im übrigen Amtsbereich ist ein Gefälle zwischen schlei-nahen Orten mit erhöhter Kaufkraft und dem ländlichen Raum im nördlichen Amtsbereich zu beobachten. Tendenziell ist das Kaufkraftniveau in der Region zwar etwas unterdurchschnittlich, jedoch erheblich höher als in der Gemeinde Süderbrarup. Betriebe und Dienstleister, die gehobenen Qualitätsniveaus anbieten, sind insoweit erheblich von der Umlandausstrahlung des Ortskerns abhängig.

## 2.5 Pendlerverflechtungen

Die differenzierte Aufbereitung der regionalen Pendlerverflechtungen nach Quell- und Zielorten ergibt einen eher gering ausgeprägten negativen Saldo von -62 auspendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Bevorzugte Zielorte sind Kappeln sowie nachrangiger Schleswig, Flensburg und der Kreis Rendsburg-Eckernförde (mit der Stadt Eckernförde).

Positive Salden bestehen mit den umgebenden Landgemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Immerhin rd. 509 von 1.972 in Süderbrarup wohnhaften Beschäftigten (knapp 26 %) haben ihren Arbeitsplatz vor Ort. Diese Quote erscheint niedrig, ist jedoch für ländliche Zentralorte typisch.

Pendlerverflechtungen prägen Einkaufsorientierungen erheblich mit und können sie auch über akzeptierte Fahrzeitisochronen für Einkaufszwecke hinaustragen.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Flensburg, Stadt	123	144	-21
Kiel, Landeshauptstadt	30	80	-50
Böel	39	19	20
Kappeln, Stadt	87	362	-275
Mohrkirch	35	12	23
Schleswig, Stadt	53	170	-117
Böklund	16	32	-16
Boren	55	33	22
Mittelangeln	53	30	23
Sörup	29	37	-8
Sonstige Schleswig-Flensburg	659	254	405
Rendsburg-Eckernförde	110	128	-18
Sonstige Schleswig-Holstein	66	47	19
Sonstige Bundesländer	46	115	-69
<b>Ein-/Auspendler gesamt</b>	<b>1.401</b>	<b>1.463</b>	<b>-62</b>
Wohn- und Arbeitsort	509	509	0
<b>Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort</b>	<b>1.910</b>	<b>1.972</b>	<b>-62</b>

Quelle: Agentur für Arbeit 2022

## 3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

### 3.1 Mikrostandort Große Straße 10

#### *Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung*

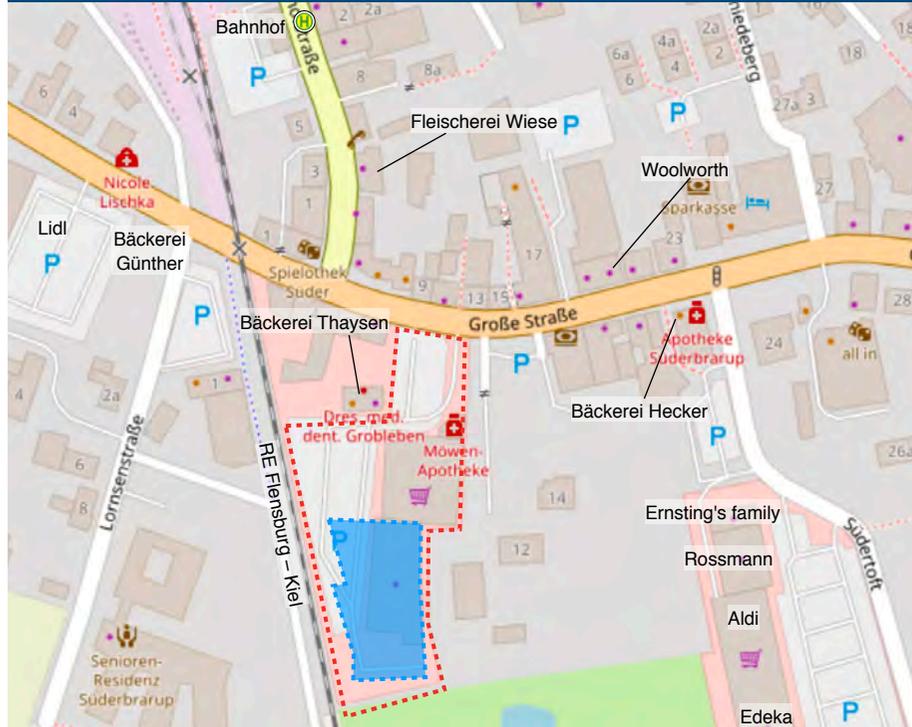
Der Projektstandort liegt siedlungsstrukturell und städtebaulich integriert an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesstraße 201 (Große Straße). Etwa westlich des Grundstücks verläuft die Bahnlinie Flensburg – Schleswig und bildet eine gewisse städtebauliche Barriere. Diese hat durch den nahegelegenen Bahnübergang an der großen Straße jedoch nur geringe Auswirkungen auf die Standortqualität.

Durch die Lage im Ortskern und im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Süderbrarup ist der Standort aus dem Siedlungskörper auch fußläufig gut angebunden und erreicht etwa 2.200 Einwohner innerhalb von 10 Gehminuten. Für ländliche Verhältnisse ist dies ein guter Wert.

#### *Umfeldnutzungen*

Das nähere Umfeld wird sowohl durch die Lage an der Hauptverkehrsachse als auch den Funktionen des Ortskerns geprägt. Dabei sind Nutzungen wie Lebensmittelhandwerk, Gebrauchsgüter-Fachhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in die gewachsenen und zum Teil kleinstädtisch verdichteten Strukturen integriert. Südöstlich gelegen agieren die Wettbewerber von Edeka, Aldi und Rossmann am Verbundstandort „Süder-Center“. Stadtauswärts in Richtung Schleswig jenseits der Bahnstrecke Flensburg – Kiel befindet sich ein Lidl-Discounter. Alle genannten Standorte liegen fußläufig in Distanzen von ca. 200 Meter vom Vorhabengrundstück entfernt. Weitere zentrenergänzende Funktionen sind insbesondere Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe.

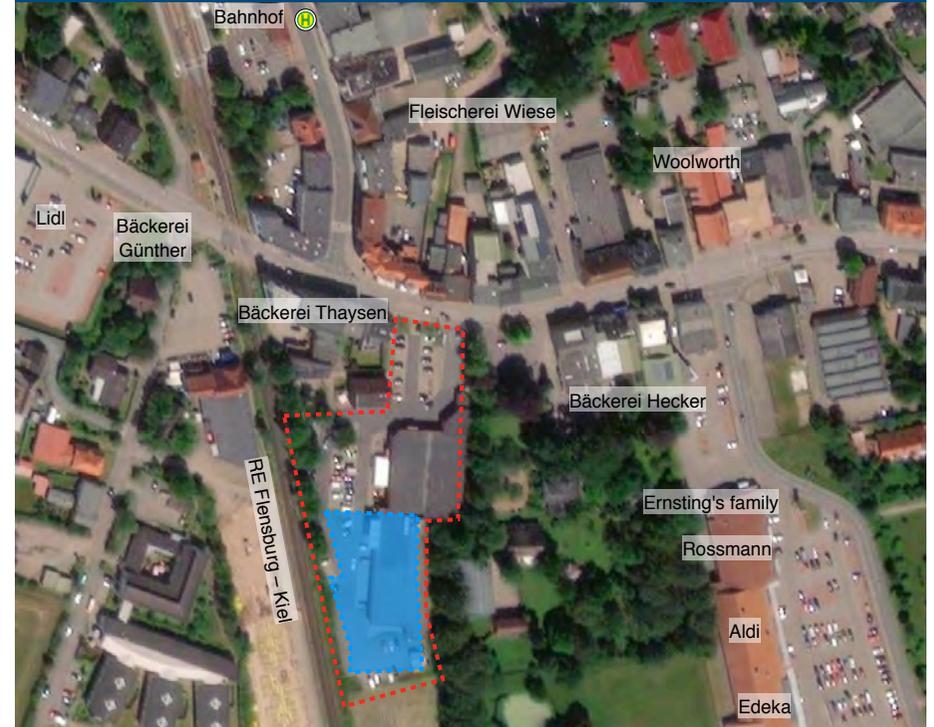
### Mikrostandort REWE Süderbrarup – Funktional



Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

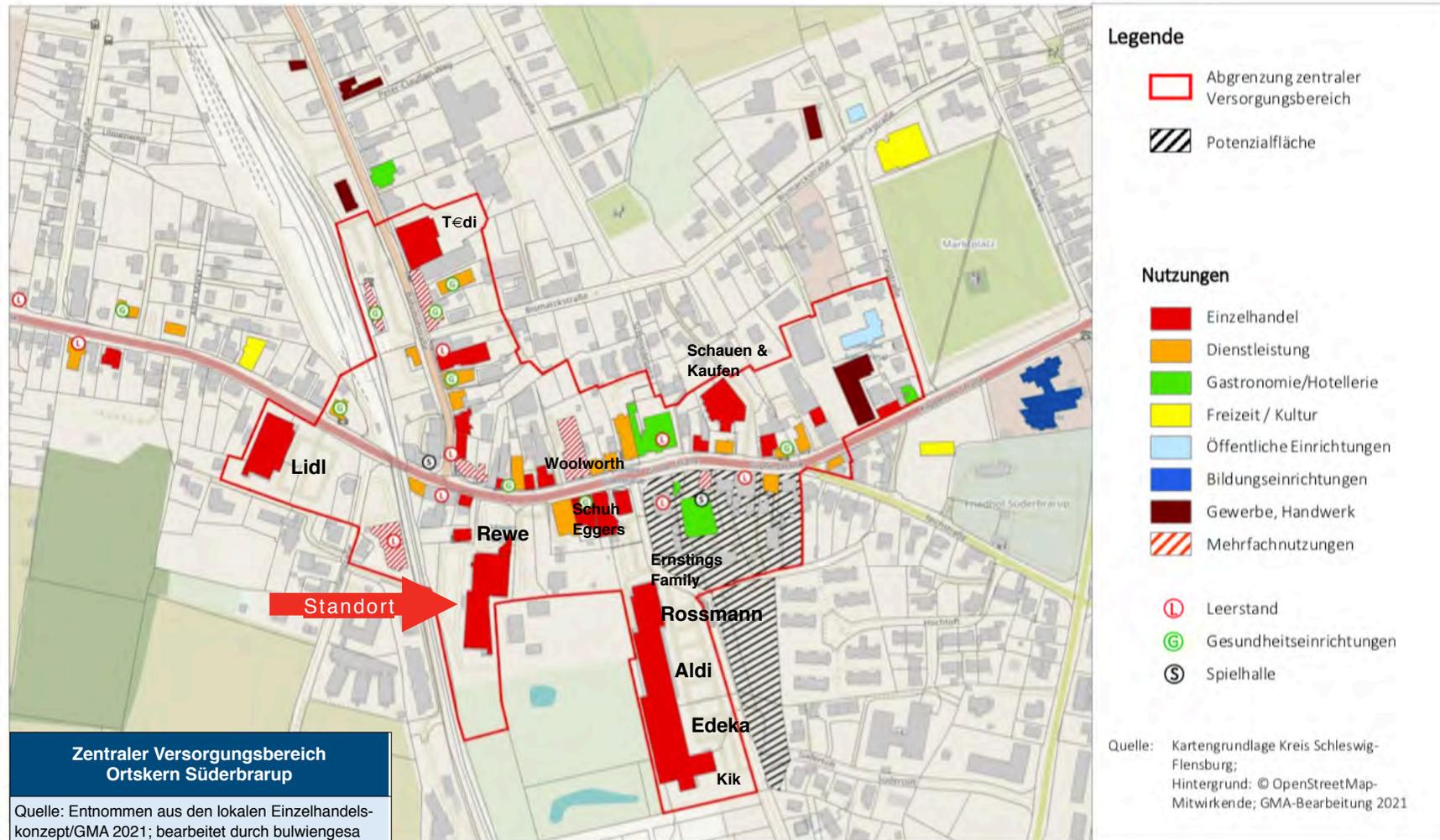
Vorhabensgrundstück Ersatzneubau

### Mikrostandort REWE Süderbrarup – Luftbild



Quelle: © 2023 HERE © 2023 Microsoft Corporation; bearbeitet durch bulwiengesa AG

Vorhabensgrundstück Ersatzneubau



### Foto-Dokumentation Mikrostandort



Bestandsgebäude Rewe mit Eingangsbereich an der Großen Straße im ZVB Ortskern Süderbrarup



Rewe-Stellplatzanlage im westlichen Grundstücksbereich



Zufahrtssituation auf das Rewe-Grundstück von der Großen Straße



Einzelhandelsbesatz mit Kleinkaufhaus Woolworth und Schuh Armbruster im direkten Umfeld des Rewe im ZVB Ortskern Süderbrarup

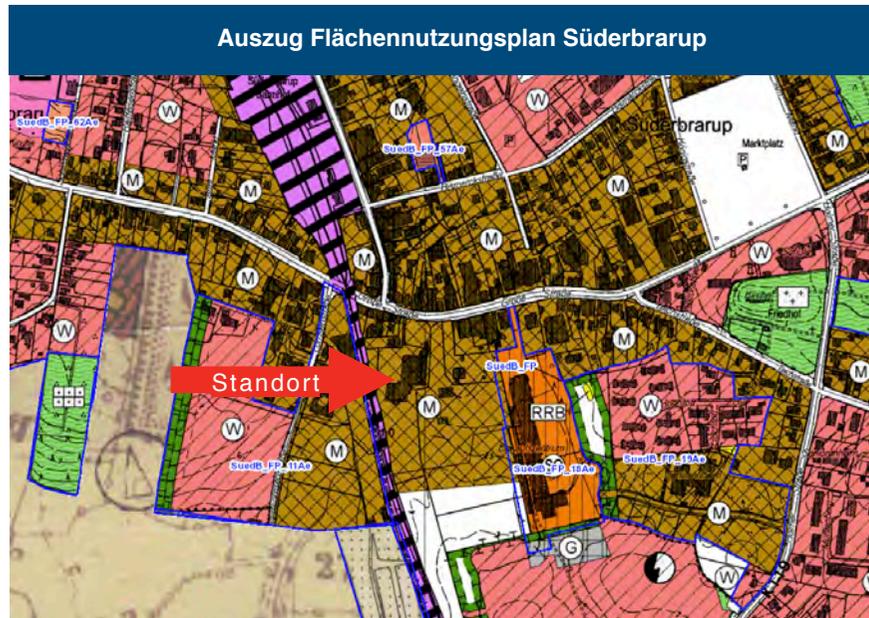
Fotos: © bulwiengesa AG



Süder-Center mit Edeka, Aldi, Rossmann, Kik u. Ernsting's family, östlich in rd. 200 m Entfernung vom Vorhabenstandort im ZVB Ortskern Süderbrarup



Lebensmitteldiscounter Lidl, westlich in rd. 200 m Entfernung vom Vorhabenstandort an der Schleswiger Straße im ZVB Ortskern Süderbrarup



Quelle: LVermGeo SH

Damit ist das Vorhaben in eine städtebauliche Gemengelage mit typischen Ortskernnutzungen eingebettet. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einzelhandel aller Art, für Nahversorgung auch großflächig, sind bereits vorprägend vorhanden.

Der FNP-Auszug weist das Grundstück (s. Pfeil) noch als MI-Fläche aus. Die Änderung zu einem SO-Gebiet ist eingeleitet.

### *Verkehrsanbindung MIV*

Das Grundstück des Untersuchungsobjekts wird bereits über eine Zufahrt von der Bundesstraße 201 / Große Straße erschlossen, welche beibehalten würde.

### *Verkehrsanbindung ÖPNV*

Der Vorhabenstandort liegt etwa 300 Meter südlich des Bahnhofs mit ZOB. Der Regionalexpress nach Kiel und Flensburg fährt dort stündlich ab. Als einer der wenigen verbliebenen Bahnhöfe in der Region übernimmt Süderbrarup eine wichtige Funktion für Pendler in die Oberzentren Flensburg und Kiel. Darüber hinaus fahren vom ZOB 10 Buslinien, die den Ort mit dem Umland verbinden. Diese verkehren in unregelmäßigen Abständen und verkehren überwiegend an Schultagen. Der Ortskern und somit auch Rewe partizipieren somit von einer für lokale Verhältnisse bestmöglichen ÖV-Anbindung.

### *Werbesichtanbindung*

Die Lage des Projektstandortes erlaubt durch das schmale Grundstück und den dadurch stark zurückgesetzten Baukörper eine eingeschränkte Werbesichtanbindung. Diese Einschränkung wird bereits heute gut durch einen in der Sichtachse des Durchgangsverkehrs befindlichen Pylon ausgeglichen.

### 3.2 Planvorhaben

Der am Untersuchungsstandort seit mindestens 1987 existierende REWE-Supermarkt mit gegenwärtig rd. 1.113 qm VKF wird durch einen selbstgenutzten Getränkemarkt mit rd. 565 qm VKF und eine Apotheke (rund 140 qm Nutzfläche) mit jeweils separaten Eingängen ergänzt. Supermarkt und Getränkemarkt bilden trotz eigener Zugänge eine vertriebliche Einheit mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von knapp 1.700 qm, auf der weitgehend überschneidungsfrei ein Lebensmittel-Vollsortiment angeboten wird. Dabei entsprechen die Flächenzuschnitte und die Proportionen beider Ladeneinheiten sowie die baulich-technischen Gegebenheiten des Bestandsobjektes nicht mehr den Anforderungen an eine markt- und zukunftsfähige Einzelhandelsimmobilie.

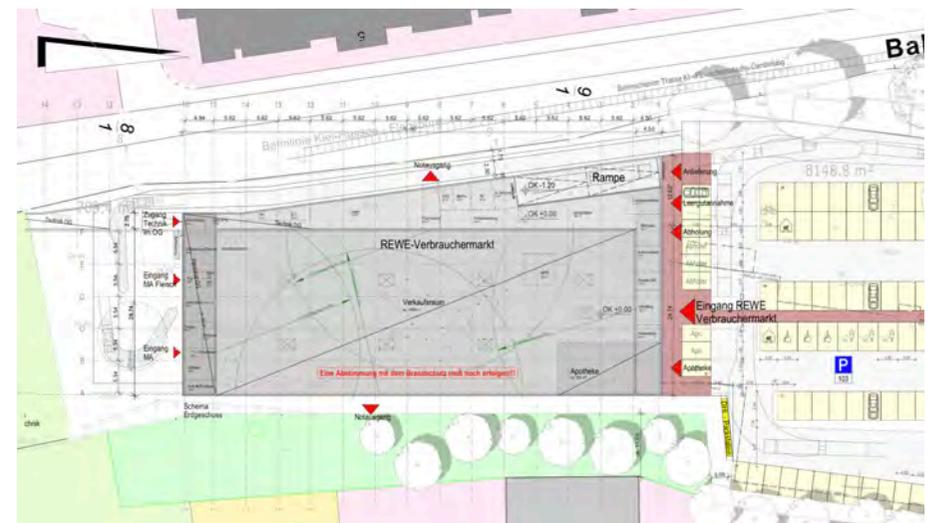
Daher ist im Rahmen der langfristigen Sicherung des Standortes und der Wettbewerbsfähigkeit eine Neuaufstellung des REWE-Supermarktes geplant. Hierfür soll das in die Jahre gekommene Bestandsgebäude abgerissen und durch ein neues Objekt mit vereinigter Ladenfläche ersetzt werden. Im Vergleich zum Status quo wird der Baukörper am bisherigen Standort verbreitert und rückt weiter südlich, wodurch die Stellplätze auf dem nördlichen Grundstücksteil konzentriert werden. Der Antritt zum Markt soll von der bisherigen (nord)-westlichen Gebäudeecke auf die nördliche Gebäudeseite verlegt werden.

Die Verkaufsfläche (inklusive Getränkemarkt) von REWE soll von aktuell rd. 1.680 um ca. +320 qm bzw. +19 % auf ca. 2.000 qm erweitert werden. Eine geringfügige Sortimentsausweitung ist lt. Planungen von REWE in den Sortimenten Obst und Gemüse, Kühlung / Tiefkühlung, Servicetheke und Backstation vorgesehen. Die Verkaufsflächenerweiterung bezweckt jedoch auch eine bessere Übersichtlichkeit im Markt durch eine künftig niedrigere Regalierung. Positive Umsatzeffekte ergeben sich einerseits aus der Steigerung der Funktionalität und At-

traktivität des Marktes (so Architektur, Ladenlayout, Gestaltung) als auch aus einem geringfügigen Sortimentsausbau. Die Stellplatzanzahl verringert sich prospektiv leicht von rd. 124 auf 103, der zukünftige Stellplatzschlüssel von 19,4 qm Verkaufsfläche je Stellplatz bleibt jedoch noch ausreichend.

Die vorhandene Apotheke würde auf vergleichbarer Fläche in den Neubau übernommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Untersuchung.

#### Lageplan REWE-Lebensmittelmarkt, Süderbrarup (Planung - Ausschnitt)



Quelle: Unterlagen Auftraggeber

Das Projektgrundstück ist aktuell gemäß Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiet ausgewiesen. Für das Projekt soll der FNP in ein Sondergebiet geändert und der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 45 „Neubau Verbrauchermarkt Große Straße“ aufgestellt werden. Ein Änderungs- und Planaufstellungsbeschluss liegt bereits vor.

## 4 EINZUGSGEBIET / NACHFRAGEVOLUMEN

Der Rewe-Markt liegt inmitten des Ortszentrums und partizipiert an dessen Einzugsgebiet, das durch die Gesamtheit aller dort agierenden Handelseinrichtungen generiert wird. Rewe sticht dort als Vollsortimenter nicht besonders hinaus; auch der Wettbewerber Edeka, die Discounter Lidl und Aldi sowie der Rossmann Drogeriemarkt und die größeren Nonfood-Geschäfte für Mode, Schuhe und Hartwaren wirken daran mit. Analytisch kann im ländlichen Raum für derartige Standorte überschlägig eine 10-Minuten-Anfahrisonochrone angesetzt werden, welche für gezielte Einkaufsfahrten der Nahversorgung nur selten überschritten wird, z. B. in großflächige SB-Warenhäuser (hier: real in Schleswig), insbesondere wenn sie in Fachmarkttagglomerationen eingebunden sind, oder wenn in strukturschwachen Räumen die Wege zu qualifizierter Nahversorgung eine längere Anfahrt erforderlich machen. Letzteres ist hier in Ansätzen für die Randbereiche des Einzugsgebietes zutreffend.

Aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Süderbrarup liegen zudem ausreichend repräsentative Kundenherkunftsermittlungen aus allen vier örtlichen Lebensmittelmärkten vor, die insoweit eine sehr gute und empirisch abgesicherte Grundlage für eine Einzugsgebietsermittlung darstellen. Hieraus können folgende wesentliche Erkenntnisse gewonnen werden:

1. Das marktrealistische Einzugsgebiet deckt sich weitestgehend mit dem Amtsbereich und somit auch mit dem vorgegebenen raumordnerischen Nahbereich des Unterzentrums Süderbrarup;
2. dieses Einzugsgebiet wird von allen ansässigen Lebensmittelmärkten gleichermaßen angesprochen;

3. etwa 75 - 80 % der Kunden stammen aus diesem Einzugsgebiet. Rund 15 - 20 % der Kunden wohnen in der umgebenden Region und etwa 5 - 10 % dürften als überregionale Kunden mehrheitlich dem regionalen Fremdenverkehr zuzurechnen sein.

Nach Teilräumen mit einer abgestuften, in sich jeweils näherungsweise homogenen Einkaufsorientierung auf Süderbrarup lässt sich das Einzugsgebiet wie folgt gliedern:

- Zone 1: Standortgemeinde Süderbrarup mit gegenwärtig knapp 5.250 Einwohnern. Darin leben etwa 4.050 Einwohner im Kernort und weitere ca. 1.200 Einwohner in eingemeindeten Ortschaften, vor allem die vormaligen Gemeinden Brebel im Westen und Dollrottfeld im Osten. Diese Ortschaften sind über die B 201 unmittelbar an Süderbrarup angebunden. Zwischen Kernort und Ortschaften ist gleichwohl ein gewisses Gefälle der Kaufkraftbindung zu unterstellen, welches durch entsprechend gewichtete Werte für die gesamte Zone 1 berücksichtigt wird.
- Zone 2a: Umland-Einzugsgebiet; Nordteil des Amtes mit den Gemeinden Böel, Mohrkirch, Norderbrarup, Rügge, Saustrup, Scheggerott und gegenwärtig knapp 3.400 Einwohnern. An den Rändern der Zone 2a wird eine üblicherweise akzeptierte Anfahrzeit von 10 Minuten bereits ausgeschöpft oder auch überschritten. Gleichwohl kann von einer recht hohen Einkaufsorientierung ausgegangen werden (was durch die Kundenherkunftsermittlung auch bestätigt wird), weil die regionalen Einkaufsalternativen Böklund, Mittelangeln (Satrup) und Sörup ebenso weit oder weiter entfernt sind. Dadurch schwächen sich die Verflechtungen mit diesen Zentralorten erheblich ab.

- Zone 2b: Umland-Einzugsgebiet; Südteil des Amtes mit den Gemeinden Boren, Loit, Nottfeld, Steinfeld, Ulsnis und gegenwärtig gut 3.000 Einwohnern.  
Das Einzugsgebiet greift nach Süden etwa ebensoweit wie nach Norden aus und erreicht in den Gemeinden Ulsnis und Boren die Schlei. Anders als im Nordteil bestehen aus dem Südteil daher faktisch keine Verflechtungen mit konkurrierenden ländlichen Zentralorten. Der Schleiübergang der Klappbrücke Lindaunis (Ortsteil der Gemeinde Boren) führt hier in der weiteren Distanz über die L 27 in das Mittelzentrum Eckernförde.

Alles in allem leben im Einzugsgebiet gegenwärtig gut 11.600 Einwohner. Dem im Einzugsgebiet bzw. dem Amt Süderbrarup ansässigen Kundenpotenzial hinzuzurechnen sind regionale Streukunden aus räumlich anschließenden Bereichen (nach Norden/Nordosten holt der Einflussbereich Süderbrarups stark abgeschwächt noch etwas stärker aus), deren Einkäufe in Süderbrarup zudem durch Berufspendlerverflechtungen unterstützt werden; sowie Kunden des regionalen Fremdenverkehrs nebst Zweitwohnsitzinhabern. Diese Kundengruppen tragen zusammengenommen 20 - 25 % zum Gesamtumsatz in Süderbrarup bei. Raumordnerisch ist dies nicht zu beanstanden: das Kongruenzgebot des LEP 2021 (Kap. 3.10 Begründung zu Ziff. 5Z) lässt regelmäßig bis 30 % Umsatzanteile mit Kunden zu, die außerhalb des zugeordneten raumordnerischen Verflechtungsraumes – hier das Amtsgebiet – leben. Die Umsätze der im zentralen Ort und dessen Nahbereich übernachtenden Feriengäste und Zweitwohnsitzinhaber dürften dabei sogar dem ortsansässigen Nachfragepotenzial zugerechnet werden, wovon im vorliegenden Fall mangels ausreichender Datenbasis und auf Grund des geringen Übernachtungsaufkommens in Süderbrarup jedoch kein Gebrauch gemacht wird.

Das im Einzugs- bzw. Amtsgebiet ansässige Nachfragevolumen für Periodischen Bedarf beläuft sich aktuell auf rund 38,4 Mio. Euro p. a. und ist damit im Zusammenwirken mit den o. g. externen Zusatzumsätzen vollauf ausreichend für ein differenziertes Nahversorgungsnetz mit den typischen Angebotskomponenten Klein- / Fachhandel, Discounter, Vollsortimenter und Drogeriemarkt, wobei mit Ausnahme des Typs Drogeriemarkt ausreichend Tragfähigkeit für jeweils im Wettbewerb zueinander stehende Einkaufsalternativen besteht, welche mit Aldi vs. Lidl und Rewe vs. Edeka nebst mehreren Kleinhandelsbetrieben entsprechend auch vorhanden sind.

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2023						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2021	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1	Süderbrarup	5.249	81,6	3.208	16.841	43,8
2a	Nördliche Amtsgemeinden	3.375	88,9	3.299	11.133	29,0
2b	Südliche Amtsgemeinden	3.012	102,8	3.471	10.454	27,2
<b>EZG</b>	<b>Amt Süderbrarup</b>	<b>11.636</b>		<b>3.302</b>	<b>38.428</b>	<b>100,0</b>
<b>Ø Verbrauchsausgaben BRD</b>		<b>3.436</b> €/Ew. p. a.		<b>Elastizität:</b>		<b>0,36</b>

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg  
\*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

Jedoch nur knapp die Hälfte des Nachfragevolumens bzw. rd. 44 % sind in Süderbrarup selbst ansässig.

Um ein ausreichend differenziertes und attraktives Nahversorgungsnetz tragen zu können, ist der zentrale Ort Süderbrarup insoweit auch darauf angewiesen, durch eine angemessene überörtliche Ausstrahlung die Haushalte des umgebenden Amtsbereiches auf sich orientieren zu können. Vorweggeschickt sei, dass in den weit überwiegend einwohnerschwachen Umlandgemeinden nur vereinzelt kleinteilige Versorgungsstrukturen der lokalen Grundversorgung anzutreffen sind. Auch zur Aufrechterhaltung bzw. Stärkung dieser zentralörtlichen Ausstrahlung dient die beabsichtigte Neuaufstellung des technisch und baulich stark veralteten Rewe-Marktes.

#### Ausblick zum Nachfrageverlauf:

Aus der Einwohnerentwicklung kann auf Grund der eingeleiteten Wohnbauentwicklungen der B-Pläne Nr. 28 - Pleistruper Straße und 43 - Kappelner Straße/Holmer Straße mittelfristig mit zusätzlichem Wohnraum für etwa 350 - 550 Einwohner in Süderbrarup gerechnet werden, die sich sicherlich nicht vollständig im Einwohnerverlauf niederschlagen werden (s. Kap. 2). Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass durch Binnenwanderung und Haushaltsverkleinerungen im Bestand etwa 30 - 50 % des zusätzlichen Potenzials auf Gemeindeebene einwohnerwirksam werden. Dies entspräche etwa einer Fortsetzung des seit 2015 deutlich positiven Einwohner-trends und einem mittelfristigen Einwohnerziel von etwa 5.300 - 5.500 Einwohnern in Süderbrarup (ca. +2 bis +5 %). Zudem soll nach Auskunft des Hauptamtes Süderbrarup längerfristig als Lückenschluss ein 7 ha großes Areal westlich der Pleistruper Straße zwischen Grüner Weg im Norden und Finkenweg im Süden (B-Plan Nr. 34) als weiteres Wohngebiet entwickelt werden.

Hinzu kommt ein anhaltend positiver Trend von etwa +2 % p. a. für die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf. Er hat sich während der Covid-19-Pandemie mit zuletzt ca. +8 %

von 2020 auf 2021 erheblich verstärkt. Aktuell gelingt es dem Lebensmittelhandel offenbar nicht, gestiegene Herstellerpreise vollständig an die Kunden weiterzugeben. Daher sehen wir von der Annahme real steigender Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung bis voraussichtlich 2024 ab. Unbeschadet dessen ergibt sich bereits aus der Einwohnerentwicklung mittelfristig ein relativ sicheres Steigerungspotenzial von etwa +2 bis +3 % für das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für Periodischen Bedarf im Raum Süderbrarup. Das Vorhaben tritt insoweit in einen steigenden Markt ein. Vorhabeninduzierte Verdrängungseffekte werden dadurch im Zeitablauf durch die einwohnerbasierte Nachfragesteigerung abgebaut.

## 5 WETTBEWERB

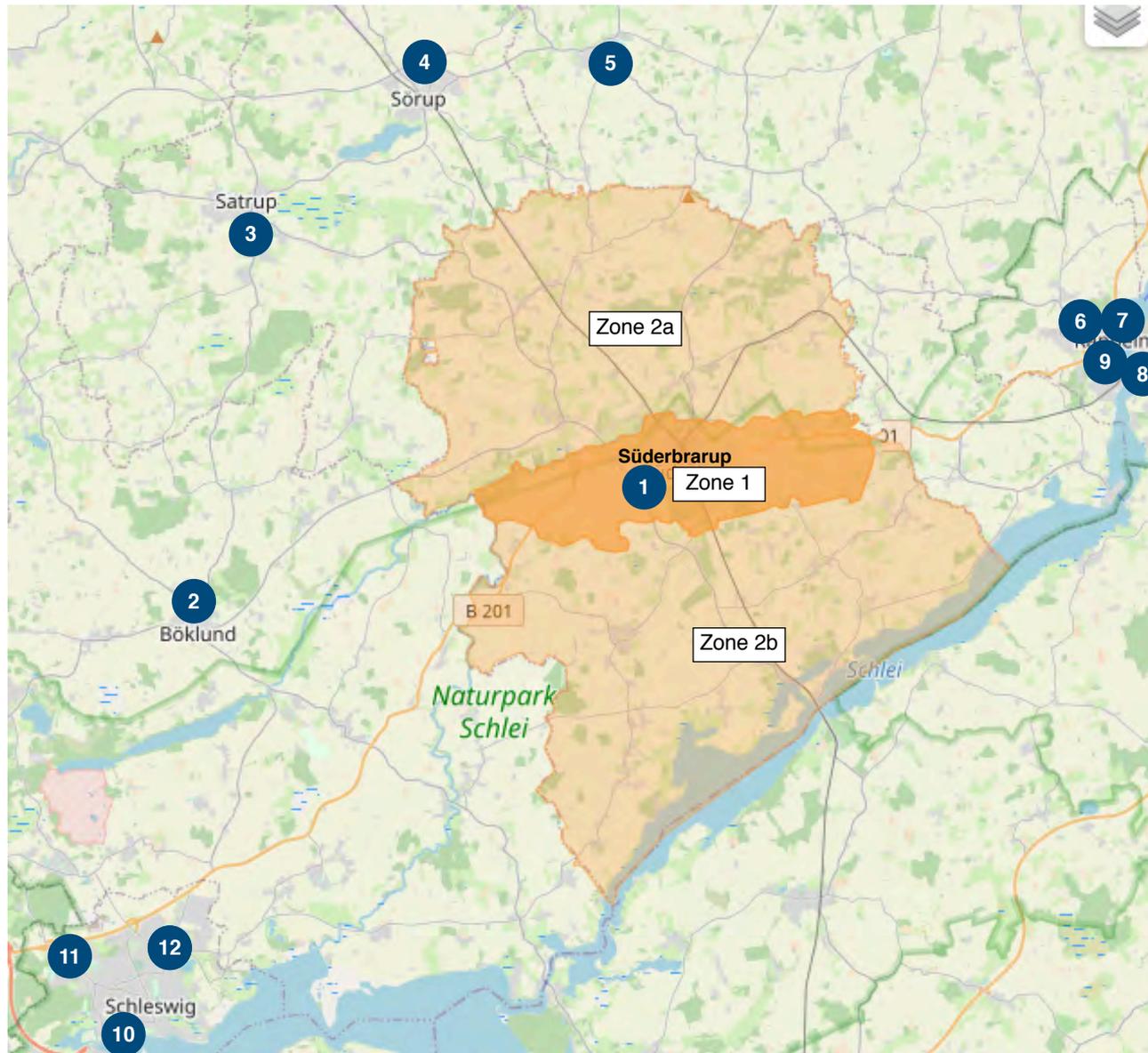
### 5.1 Lokaler Wettbewerb in Süderbrarup

Das Nahversorgungsnetz in Süderbrarup weist insoweit eine Besonderheit auf, als dort alle relevanten Betriebe im Ortskern konzentriert sind und somit in räumlich enger Fühlung zueinander stehen. Außerhalb davon werden Güter des Periodischen Bedarfs lediglich in vereinzelten Kleinflächen (v. a. ein Bio-Lebensmittelgeschäft dicht östlich des Ortskerns) oder als nachrangige Teilsortimente (Heimtierfutter) in zwei Bau- und Landhandelsmärkten angeboten.

Das Rewe-Planvorhaben liegt selbst inmitten des Ortskerns. Private Haushalte teilen ihre Einkäufe für Lebensmittel und Grundbedarf in unterschiedlicher, auch einkommensabhängiger Gewichtung in aller Regel auf die wesentlichen Betriebsformen der Nahversorgung auf. Diesen Einkaufspräferenzen leistet der Ortskern Süderbrarups durch eine kompakte Konzentration aller relevanten Betriebsformen mit kurzen Wegen untereinander Vorschub. Synergetische Beziehungen bestehen dabei insbesondere zwischen den Betriebsformen Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt. Ein weiterer Attraktivitätsgewinn besteht darin, dass im Ortskern wesentliche Vertriebsformen (Vollsortimenter, Discounter, Kleinhandel/Backshops) zwei- oder mehrfach jeweils im Wettbewerb zueinander stehend verfügbar sind. Aus diesem Grund stärken attraktivitätssteigernde Maßnahmen einzelner dieser Anbieter stets auch den gesamten Ortskern, jedenfalls sofern ihre Wettbewerbswirkungen nicht derart prohibitiv sind, dass die ihren örtlichen Wettbewerbern dauerhaft die Tragfähigkeit entziehen.

Direkter Wettbewerber ist der etwa 200 m entfernte Edeka-Vollsortimenter, der mit ca. 1.750 qm VKF in einer vergleichbaren Dimensionierung zu Rewe (künftig knapp 2.000 qm VKF) agiert. Edeka ist zusammen mit den Verbundpartnern Aldi, Rossmann und einigen Shops zu dem offenen Einkaufszentrum „Süder-Center“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von etwa 3.300 qm gemäß rechtsgültigem B-Plan Nr. 26 zusammengefasst. Tatsächlich sind dort jedoch nach Erhebung der bulwiengesa AG bereits etwa 4.000 qm VKF errichtet. Diese Erkenntnis teilt auch die Landesplanung (vgl. hierzu auch eine entsprechende landesplanerische Stellungnahme vom 23.11.2018, welche der bulwiengesa AG vorliegt). Das Süder-Center ist gut besucht und profitiert von der Verbundwirkung der um einen gemeinsamen Stellplatz mit etwa 270 PP gruppierten und bewusst synergetisch zueinander ausgerichteten Fachmärkte und Geschäfte. Es ist insoweit als sehr wettbewerbsrobust einzuschätzen.

Der Umstand, dass dieser Bereich durch ein SO-Gebiet ge covert wird, lässt sich dadurch begründen, dass die Gesamtverkaufsfläche eine Größenordnung erreicht hat, die durchaus Ziele der Landes- und Raumordnung berühren kann, wenn sie z. B. von einem einzelnen großflächigen Verbrauchermarkt eingenommen werden würde. In der derzeitigen Aufteilung (Edeka ca. 1.750 qm VKF, Aldi um ca. 800 qm VKF, Rossmann Drogeriemarkt ca. 650 qm, Nonfood-Fachmärkte und Shops zusammen ca. um 900 qm VKF) enthält das Süder-Center jedoch ausnahmslos Geschäfte, die für sich genommen in marktüblicher Dimensionierung an unterzentrale Versorgungsfunktionen angepasst sind. Für Aldi bestehen seit längerem Erweiterungsplanungen auf eine Zielgröße von ca. 1.000 - 1.100 qm, wie sie auch vom lokalen Lidl-Discounter bereits eingenommen wird. Nach Auskunft des Hauptamtes Süderbrarup befindet sich der Vorgang allerdings nicht in fortgeschrittene Planungsreife und wird deshalb nicht vorwegnehmend berücksichtigt.



### Einzugsgebiet und regionales Wettbewerbsnetz

#### Einzugsgebiet:

Zone 1	Süderbrarup	5.249 EW
Zone 2a	Nördlicher Amtsbereich	3.375 EW
Zone 2b	Südlicher Amtsbereich	3.012 EW
<b>Gesamt</b>		<b>11.636 EW</b>

#### Regionaler Wettbewerb, Lebensmittelmärkte

- 1 Süderbrarup Ortskern, darin  
Rewe (Bestand) ca. 1.700 qm VKF  
Edeka ca. 1.750 qm VKF  
Aldi ca. 800 qm VKF  
Lidl ca. 1.000 qm VKF
- 2 Böklund, darin  
Nahkauf, ZVB Ortskern ca. 800 qm VKF  
Aldi, ZVB Ortskern ca. 900 qm VKF  
Lidl, Streulage ca. 900 qm VKF
- 3 Mittelangeln (Saturp), darin  
Penny, ZVB Ortskern ca. 800 qm VKF  
Edeka, ZVB Ortskern ca. 1.900 qm VKF  
Netto, ZVB Ortskern ca. 1.000 qm VKF  
Aldi (Streulage) ca. 1.100 qm VKF
- 4 Sörup Streulagen, darin  
Edeka Ersatzneubau ca. 1.950 qm VKF  
Lidl ca. 1.200 qm VKF  
Penny ca. 800 qm VKF
- 5 Sterup, Edeka ca. 500 qm VKF
- 6 Kappeln Gewerbegebiet Mehlf, darin  
Rewe ca. 1.500 qm VKF  
Aldi ca. 1.200 qm VKF
- 7 Kappeln Streulagen, darin  
E-Center Ersatzneubau Wassermühlenstraße  
ca. 4.000 qm VKF
- 8 Kappeln Glücksburger Str./Bernard-Liening-Str., darin  
Rewe ca. 1.600 qm VKF  
Aldi ca. 1.000 qm VKF  
Lidl ca. 800 qm VKF
- 9 Kappeln, ZVB Innenstadt, darin  
Nah & Frisch ca. 550 qm VKF
- 10 Schleswig, ZVB Innenstadt, darin  
Edeka Schlei-Center ca. 1.900 qm VKF
- 11 Schleswig, Fachmärkte Lattenkamp darin  
Marktkauf! SB-Warenhaus (ex real-), ca. 7.000 qm VKF  
Lidl ca. 1.300 qm VKF  
Aldi ca. 1.200 qm VKF
- 12 Fachmärkte St. Jürgen, darin  
Rewe ca. 1.400 qm VKF  
Aldi ca. 1.200 qm VKF

Quelle: © dds © NAVTEQ bearbeitet durch bulwiengesa AG

Der ebenfalls in etwa 200 m Distanz westlich zu Rewe benachbarte und 2008 eröffnete Lidl-Markt ist als typisches Systemobjekt mit ausreichend vorgelagerten Kundenstellplätzen gestaltet und mit etwa 1.000 qm zwar nicht mehr den aktuellen Lidl-Maßstäben entsprechend dimensioniert, doch weiterhin für ländliche Verhältnisse marktgerecht gestaltet.

Im Gesamtkontext der lokalen Wettbewerbslandschaft fällt der technisch und auch optisch veraltete Rewe-Markt insoweit deutlich zurück und würde mit der geplanten Neuaufstellung wieder marktgerecht positioniert. Der durch die geringe Mehrverkaufsfläche erzielbare vertriebliche Vorsprung zum benachbarten Edeka-Markt wird durch dessen Einbindung in das breit aufgestellte Einkaufszentrum Süder-Center vollauf ausgeglichen: Sowohl funktional, als auch vertrieblich erzielte Rewe nach der geplanten Neuaufstellung keinen nennenswerten Wettbewerbsvorsprung zum Süder-Center.

Insgesamt werden derzeit von den in Süderbrarup ansässigen Betrieben im Kernsortiment Periodischen Bedarf rd. 5.950 qm vorgehalten. Dies entspricht einer Flächenausstattung von aktuell 1,13 qm qm/Einwohner in Süderbrarup. Sie liegt nahezu doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt (etwa 0,6 qm / Einwohner). Für einen zentralen Ort im ländlichen Raum mit ist dies jedoch ein typischer Wert, weil diese Orte in aller Regel ihr Umland mitversorgen. Auch die umgebenden ländlichen Zentralorte (s. Kap. 5.3) weisen vergleichbare oder auch höhere Flächenausstattungen für Nahversorgung auf. Aussagekräftig ist hier also weniger die Flächenausstattung im zentralen Ort, als vielmehr die seines gesamten Versorgungsraumes (s. hierzu Kap. 5.2). Das Umsatzpotenzial für Periodischen Bedarf in Süderbrarup dürfte in der Ausgangslage knapp 35 Mio. Euro p. a. betragen; die Flächenauslastung bewegt sich mit  $\bar{\varnothing}$  5.879 Euro/qm in einem für ländliche Verhältnisse überdurchschnittlichen Bereich.

Ursächlich hierfür ist unter anderem, dass der gesamte Handel in Süderbrarup auch von Zweitwohnsitzinhabern sowie vom Tourismus der Schlei- und der Ostseeregion profitieren kann, was durch die Kundenherkunftsermittlung im Einzelhandelskonzept auch empirisch belegt wird. Er fällt zwar übernachtungsseitig nicht in Süderbrarup an, jedoch liegt Süderbrarup an der B 201 und damit an einer bedeutenden Zu- und Abfahrtroute.

Hinzu kommt, dass Süderbrarup seit 2015 ein erhebliches Einwohner- und Nachfragewachstum erfahren hat, während das lokale Nahversorgungsnetz in diesem Zeitraum weitgehend unverändert blieb. Lidl wurde etwa 2008 eröffnet; Edeka / Aldi / Rossmann mit dem Süder-Center im Jahre 2006 und das abgängige Rewe-Altobjekt bereits vor 1990.

In Süderbrarup konzentriert sich faktisch die gesamte relevante Nahversorgung im Ortskern, wo nahezu 99 % bzw. etwa 34,5 Mio. Euro von insgesamt 35 Mio. Euro für Periodischen Bedarf erwirtschaftet werden.

## **5.2 Umland-Wettbewerb: Amtsbereich Süderbrarup (Zone 2a/b)**

Im gesamten umgebenden Amtsbereich finden sich lediglich vereinzelt kleinteilige Angebote der lokalen Grundversorgung, die in keinem nennenswerten Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben stehen (u. a. insbesondere mehrere Hofläden, Fruchtsäfte Werksverkauf). Hervorzuheben ist das kleine Lebensmittelgeschäft Pfefferkorn, das in der Ortslage Scheggerott in Kombination mit einem Gasthaus betrieben wird und als regionale Institution gilt.

Alles in allem dürften etwa 360 qm VKF mit einem Umsatzpotenzial von etwa 1,5 Mio. Euro p. a. für Nahversorgung vorhanden sein – die Eigenversorgung des Umlands ist damit als marginal anzusehen.

Eine nennenswerte Eigenversorgung kommt im umgebenden Amtsbereich in Summe nicht zustande: der weitaus größte Teil der Nachfrage für Periodischen Bedarf wird in den umgebenden Zentralorten, vorzugsweise in Süderbrarup, gedeckt. Auch Versorgungskerne mit ausreichender Masse und Qualifikation für einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) bestehen im Umland-Einzugsgebiet nicht.

Insgesamt sind im Amtsbereich gut 6.300 qm VKF für Güter des Periodischen Bedarfs am Markt – entsprechend einer Verkaufsflächenausstattung von 0,54 qm/Einwohner. Bezogen auf den gesamten Amtsbereich ist die Verkaufsflächenausstattung also trotz touristischer Zuflüsse gegenwärtig sogar unterdurchschnittlich.

### 5.3 Umland-Wettbewerb in der Peripherie

In den Zentralorten der weiteren Peripherie bestehen überwiegend Versorgungskerne im Sinne zentraler Versorgungsbereiche. In den größeren Zentren Kappeln und Schleswig werden sie von den jeweiligen Innenstädten gebildet und sind die in lokalen Einzelhandelskonzepten (s. Quellenverzeichnis in Kap. 1) ausgewiesen und verortet. In den Zentralorten

– Böklund (Ländlicher Zentralort),

– und Mittelangeln (Unterzentrum in der Ortslage Satrup)

befinden sich aus Gutachtersicht faktische zentrale Versorgungsbereiche in den Ortskernen. Im ländlichen Zentralort Sörup ist das Versorgungsnetz dispers organisiert; ein zentraler Versorgungsbereich ist dort aus fachlicher Sicht nicht (mehr) vorhanden.

Im Einzelnen:

- Böklund:  
Ländlicher Zentralort mit knapp 1.700 Einwohnern in ca. 12 km Distanz westlich von Süderbrarup gelegen und über die L28 mit dem Westteil der Umland-Marktzone 2a verbunden (nördlicher Amtsbereich). Entsprechend der geringen Einwohnerzahl ist Böklund mit Lidl, Aldi und einem relativ kleinen Nahkauf Supermarkt zurückhaltend ausgestattet. Die Gesamtverkaufsfläche von knapp 2.800 qm für Periodischen Bedarf (ca. 1,7 qm / Einwohner) ist gleichwohl recht hoch und deutet auf eine vergleichsweise ausgeprägte Umlandversorgung hin. Aldi und Nahkauf fassen einen entlang der Schleswiger Straße entwickelten Ortskern mit ZVB-Charakter ein, während ein ca. 1998 errichteter und 2018 erweiterter Lidl-Discountmarkt am östlichen Ortsrand in gewerblich geprägten Umfeld im Verbund mit einem Getränkemarkt angesiedelt ist. Böklund hat als Einkaufsalternative für den westlichen Amtsbereich (Zone 2a) eine geringe Bedeutung, welche durch Auspendler in das dortige Fleischwerk unterstützt wird.
- Gemeinde Mittelangeln (Saturp):  
Flächengemeinde mit knapp 5.350 Einwohnern, davon rd. 3.300 in Ortslage Satrup (inkl. Ortschaft Esmark) ansässig, welche als Unterzentrum ausgewiesen ist. Satrup liegt rd. 12 km nordwestlich von Süderbrarup und ist über die L 23 mit dem nordwestlichen Amtsbereich Süderbrarup verbunden. Die Kernortslage Satrup ist durch die weitläufigen Anlagen des zentral gelegenen DöllingHareico Fleischwerks in eine West- und eine Osthälfte geteilt; ebenso der Geschäftskern im Sinne eines ZVB. Der Angebotsschwerpunkt für Nahversorgung befindet sich im Westteil mit Edeka Vollsortimenter, Rossmann Drogeriemarkt

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze					
	Zone	VKF Period. Bedarf	Raum- leistung	Umsatz Period. Bedarf	Anbieter u. a.
Teilraum/Standortbereich		qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.	
Rewe (Ausgangslage)	1	1.600	5.263	8.420	Bestandsobjekt, 2-teilig Supermarkt + Getränkemarkt
Edeka		1.650	5.873	9.690	
Discounter		1.620	6.975	11.300	
Sonstiger Handel		880	5.773	5.080	
Übriger Ortskern Süderbrarup	1	4.150	6.282	26.070	Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann, Apotheken, Kleinhandel
<b>Σ Süderbrarup ZVB Ortskern</b>	<b>1</b>	<b>5.750</b>	<b>5.998</b>	<b>34.490</b>	
Süderbrarup Streulagen	1	200	2.450	490	Bio-Markt, Teilsortimente Zoo- und Baumarkt
<b>Σ Süderbrarup Gemeinde</b>	<b>1</b>	<b>5.950</b>	<b>5.879</b>	<b>34.980</b>	
Streulagen sonstiges Amt Süderbrarup	2	360	4.056	1.460	Lebensmittel SB-Geschäft, Bäckerei, Fleischerei, Hofläden
<b>Σ Einzugsgebiet/Amt Süderbrarup</b>	<b>1+2</b>	<b>6.310</b>	<b>5.775</b>	<b>36.440</b>	
Umgebende Einkaufsalternativen:					
Böklund ZVB Ortszentrum		1.605	7.190	11.540	Nahkauf, Aldi, Bäckerei, Apotheke
Böklund Streulagen		1.190	5.210	6.200	Lidl, Getränkemarkt, Wurstwaren, Bäckerei
<b>Σ Böklund, Ortslage</b>		<b>2.795</b>	<b>6.347</b>	<b>17.740</b>	
Satrup ZVB Westteil		3.415	5.098	17.410	
Satrup ZVB Ostteil		850	4.247	3.610	
Satrup ZVB Ortskern		4.265	4.928	21.020	Edeka, Netto, Rossmann, Penny, Apotheken, Kleinhandel
Satrup Streulagen		1.000	6.090	6.090	Aldi
<b>Σ Satrup, Ortslage</b>		<b>5.265</b>	<b>5.149</b>	<b>27.110</b>	
Sörup, Nahversorgung		4.215	4.221	17.790	Edeka-Ersatzneubau, Lidl, Penny, Bäckerei, Apotheke
Sterup, Nahversorgung		500	5.540	2.770	Edeka
Kappeln, ZVB Innenstadt		1.680	5.190	8.720	Rossmann, Nah & Frisch, Kleinhandel
Kappeln, GE Mehlby		2.830	6.318	17.880	Rewe, Aldi, Getränkemarkt
Kappeln, Streulagen		8.510	5.874	49.990	E-Center Ersatzneubauplanung/dm, Rewe/Aldi, Lidl, Penny
<b>Σ Kappeln, Kernstadt</b>		<b>13.020</b>	<b>5.882</b>	<b>76.590</b>	
Schleswig, ZVB Innenstadt		5.010	5.289	26.500	Edeka Schlei-Center, Netto, Rossmann, Fachhandel
Schleswig, Fachmärkte St. Jürgen		3.260	5.856	19.090	Rewe, Aldi, Getränkemarkt
Schleswig, Fachmärkte Lattenkamp		9.075	5.384	48.860	Marktkauf, Lidl, Aldi, Zoo-Märkte, dm Drogerie, Getränkemarkt

Quelle: bulwiengesa AG, \* Nur Geschäfte, die Periodischen Bedarf als Kern- oder Teilsortiment anbieten

und Netto Discounter. Edeka erweiterte jüngst auf die Fläche des benachbarten vormaligen Aldi-Discounters, generiert auf zwei Ladenflächen nunmehr insgesamt rd. 1.900 qm Verkaufsfläche und kann somit ein marktgerechtes Vollsortiment anbieten. Im kleineren östlichen Zentrumsteil um die Mühlenstraße liegt ferner ein älterer Penny Discounter, umgeben von den Nonfood-Fachmärkten Kik, Ernstings Family und TEDI.

Aldi wurde als solitärer Markt an den westlichen Ortsrand verlegt und dort mit ca. 1.100 qm VKF neu eröffnet.

Insgesamt ist die Satruper Handelsausstattung mit der in Süderbrarup vergleichbar (nur ein Vollsortimenter verfügbar, dafür sind jedoch drei Discounter vertreten) und generiert rd. 5.270 qm VKF für Periodischen Bedarf, entsprechend etwa 1,0 qm VKF/Einwohner.

Die Ausstrahlung beschränkt sich auf Teile des nördlichen Amtsbereiches (Zone 2a), wird ebenfalls durch Einpendler zum örtlichen Fleischwerk unterstützt und erreicht eine geringe bis mäßige Intensität. Mit dem Kernort Süderbrarup bestehen keine nennenswerten Einkaufsverflechtungen.

- Sörup:  
Ländlicher Zentralort mit gut 4.300 Einwohnern, gelegen etwa 11 km nordwestlich Süderbrarups und mit dem nördlichen Amtsbereich (Raum Mohrkirch) durch nachgeordnete Landstraßen verbunden. Das Nahversorgungsnetz (Lidl, Penny, Edeka) ist dispers und ohne Ausprägung eines zentralen Versorgungsbereiches in der östlichen Ortshälfte verteilt. Der Edeka-Markt konnte einen Vollsortimentsanspruch insbesondere auch vor dem Hintergrund des örtlichen Discountwettbewerbs nicht mehr einlösen und wurde durch einen im Februar 2022 eröffneten Neubau mit kann 2.000 qm VKF ersetzt. Dadurch dürfte Sörup aktuell rd. 4.200 qm VKF für Periodischen Bedarf (ca. 0,98 qm/Einwohner)

vorhalten. Die Ausstrahlung in den Amtsbereich Süderbrarup ist auf Grund der indirekten Verkehrsanbindung örtlich begrenzt und auch weiterhin insgesamt schwach. Es besteht ein intensivierter Wettbewerb zwischen den recht nahe zueinander liegenden Zentralorten Mittelangeln (Satrup) und Sörup, nicht jedoch zwischen ihnen und Süderbrarup.

- Sterup:  
In der nördlich zum Amtsgebiet benachbarten und etwa 12 km von Süderbrarup entfernten Landgemeinde mit ca. 1.370 Einwohnern agiert ein kleinflächiger Edeka SB-Markt der Lokalversorgung. Er ist nachrichtlich aufgeführt und für das Nahversorgungsnetz in Süderbrarup ohne nennenswerte Wettbewerbsrelevanz. Ein zentraler Versorgungsbereich besteht in Sterup nicht.
- Kappeln:  
Unterzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen und knapp 8.600 Einwohnern in ca. 11 km Distanz zu Süderbrarup; als Hafenstadt an der Schlei und in relativer Nähe zur Ostsee (Ortsteil Olpenitz mit Ferienpark) bereits mit erheblicher touristischer Bedeutung, welche auch die Funktion und den Geschäfts- und Gastronomiebesatz der Innenstadt prägt. Für die Nahversorgung, insbesondere die weitestgehend pkw-gestützte Nahversorgung des ländlichen Umlands, hat die Kappeler Innenstadt kaum Bedeutung. Dies obliegt mehreren dezentralen Standorten mit großflächigen Lebensmittelmärkten. Relative Ankerbetriebe für Periodischen Bedarf in der Innenstadt sind ein kleinerer Frischemarkt der Lokalversorgung mit etwa 400 - 500 qm VKF sowie ein Drogeriemarkt mit etwa 700 - 800 qm VKF  
Die wesentlichen Nahversorgungseinrichtungen gruppieren sich in Streu- und Gewerbegebietslagen. Hervorzuheben sind die Fachmarktlage Mehlbydiek (Rewe, Aldi), der im Bau befindliche

Foto-Dokumentation Wettbewerb (Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes)



Nahkauf-Supermarkt im ZVB Ortszentrum in Böklund



Edeka-Supermarkt im ZVB-West in Mittelangeln/Satrup



Edeka-Verbrauchermarkt in der Bahnhofstraße in Sörup



Marktkauf SB-Warenhaus mit u.a. Lidl, Aldi und dm in der Fachmarkttagglomeration Lattenkamp in Schleswig



Rewe-Supermarkt mit Aldi in der Fachmarkttagglomeration St. Jürgen in Schleswig



Rewe-Verbrauchermarkt mit Aldi und Lidl in Bereich Glücksburger Str./Bernard-Liening-Str. in Kappeln

Fotos: © bulwiengesa AG

Fachmarktstandort Wassermühlenstraße mit u. a. einem E-Center-Ersatzneubau, dm-Drogeriemarkt und dem Tierbedarfsfachmarkt Das Futterhaus sowie auf dem östlichen Schleiufer im Stadtteil Ellenberg gelegen, jedoch über die B 203 zügig anfahrbar ein Verbundstandort mit Rewe und Aldi-Märkten nebst nahegelegenen Lidl-Discounter und Bio-Markt.

Die Kappeler Innenstadt ist mit insgesamt rd. 1.700 qm VKF für Güter des Periodischen Bedarfs insoweit zurückhaltend ausgestattet. Der verkehrlich gut erreichbare und gewerblich geprägte Verbundstandort Mehlby (Rewe, Aldi, Getränkemarkt) mit rund 2.830 qm VKF im Kernsortiment; der im Entstehen befindliche Standort Wassermühlenstraße mit prospektiv rd. 4.000 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche sowie die ebenfalls gewerblich geprägte Agglomeration auf dem Ostufer der Schlei (Rewe/Aldi, abgesetzt Lidl und Biomarkt, zusammen ca. 3.400 qm für Periodischen Bedarf) leisten den weitaus größten Beitrag zur Umlandversorgung. Sie werden von Bewohnern des Kernortes Süderbrarup in geringem Maße im Rahmen von Pendlerverflechtungen, für Gelegenheitskäufe sowie in Verbindung mit einem anderweitigen Stadtbesuch aufgesucht. Aus dem ländlichen Amtsbereich dürfte eine mäßige Einkaufsorientierung auf das Kappeler Nahversorgungsnetz bestehen. Entsprechend ist auch die Wettbewerbsbeziehung zwischen Süderbrarup und der Kappeler Innenstadt eher niedrig ausgeprägt.

– Schleswig:

Regionales Mittelzentrum mit etwa 25.500 Einwohnern am Scheitel der Schlei gelegen, mit historischer Innenstadt und zahlreichen kulturellen Einrichtungen und Museen auch stark touristisch geprägt. Die Distanz zu Süderbrarup beträgt bereits rd. 22 km über die B 201, die allerdings im Norden um Schleswig herumgeführt wird. Für gezielte Käufe der Nahversorgung ist diese Distanz

bereits zu groß, jedenfalls wenn wie in Süderbrarup ausreichend heimische Einkaufsalternativen verfügbar sind. Lediglich Vertriebsformen, die in Süderbrarup nicht verfügbar sind sowie ausgesprochene Großflächen mit hoher Reichweite vermögen noch in den Amtsbereich auszustrahlen. Hervorzuheben sind der verkehrsgünstig an der B 201 gelegene Fachmarktbereich Lattenkamp mit einem Marktkauf SB-Warenhaus<sup>5</sup> (ca. 7.000 qm VKF) sowie zahlreichen arrondierenden Shops und Fachmärkten, darunter für Sortimente des Periodischen Bedarfs Aldi, Lidl, dm Drogeriemarkt, Getränkemarkt und zwei Zoofachmärkte. Trotz der gegenüber dem vormaligen Betreiber real,- verringerten VKF des Marktkauf-SBWH handelt es sich weiterhin mit ca. 9.100 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche um den größten Versorgungsstandort der Schlei region.

Die Schleswiger Innenstadt verfügt im Schlei-Center mit Edeka (ca. 1.900 qm VKF) über einen Vollsortimenter, ferner über einen Rossmann Drogeriemarkt, zwei kleinere Lebensmittelmärkte der Lokalversorgung sowie ein ergänzendes Fachhandelsspektrum. Insgesamt dürften in der Innenstadt rd. 5.000 qm VKF für periodischen Bedarf belegt sein. Die im Schleswiger Osten dem Amtsbereich zugewandte kleinere Fachmarkttagglomeration in St. Jürgen (u. a. Rewe/Aldi) hat für Gelegenheits- und Durchfahrkunden aus dem Amt eine geringe Bedeutung.

Die übrigen Schleswiger Handelsstandorte dürften keine nennenswerte Rolle für Kunden aus dem Raum Süderbrarup spielen.

Flensburg spielt trotz der relativ großen Distanz dorthin als regionales Oberzentrum mit Ausstrahlung bis in die Schlei region eine gewisse Rolle für Einkäufe gehobener Gebrauchsgüter. Aus früheren Kundebefragungen der bulwiengesa AG in Flensburg ist belegt, dass auch die SB-Warenhäuser der vorgelagerten Einkaufszentren Citti-Park und Förde-Park in geringem Umfang Kunden aus der Schlei region und

<sup>5</sup> ehemals real,-SB-Warenhaus

somit auch aus dem Raum Süderbrarup empfangen. Sie tragen dort jedoch <1 % zum Umsatz bei, so dass eine Veränderung der Kundenbeziehungen mit dem Amtsgebiet Süderbrarup keine Wettbewerbsrelevanz hätte.

Die Flensburger Innenstadt steht mit ihrer gehobenen Versorgungsfunktion nicht im Wettbewerb zum Ortszentrum Süderbrarup. Gleiches gilt für das südlich gelegene Mittelzentrum Eckernförde, dessen Einkaufsausstrahlung nicht bis Süderbrarup reicht und das auch für Berufspendler aus Süderbrarup nach Kappeln, Schleswig und Flensburg keine spürbare Rolle als Arbeitsort spielt.

#### 5.4 Lokale und regionale Marktverteilung – Ausgangslage

Basis für die nachfolgende Auswirkungsanalyse ist die Erstellung einer vollständigen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage. Sie modelliert die Verteilung des Nachfragevolumens aus dem Projekt-Einzugsgebiet auf das zur Verfügung stehende Wettbewerbsnetz und erklärt damit gleichermaßen plausibel Umsatzhöhe und -herkunft sowohl des Rewe-Marktes, als auch seiner Wettbewerber. Die aus einem Gravitationsmodell gem. Huff abgeleitete Modellrechnung wird über Kaufkraftabschöpfungsquoten gesteuert, welche die Einkaufspräferenzen der Haushalte im Einzugsgebiet widerspiegeln und sich aus Parametern wie vertriebliche Attraktivität, Vertriebstypen/Angebotsgenre, Erreichbarkeit, Anfahrtaufwand ergeben.

Von der in Süderbrarup (Marktzone 1) ansässigen Nachfrage kann in der Ausgangslage rd. 85 % vor Ort in Süderbrarup gebunden werden. Für einen ländlichen Zentralort, der mit allen wesentlichen Betriebstypen ausgestattet ist, stellt dies einen recht guten Wert dar.

Nachfrageabflüsse erfolgen nur in geringem Maße gezielt zu Standorten mit überlegenen Angeboten. Einzig hervorzuheben ist hierfür die Fachmarktlage Lattenkamp in Schleswig mit Marktkauf SB-Warenhaus und rd. 5 % Kaufkraftbindung in Süderbrarup. Weitere Abflüsse folgen Streuverflechtungen oder den wesentlichen Auspendlerströmen, insbesondere nach Kappeln mit insgesamt ca. 4 % Kaufkraftbindung über alle dortigen Lagebereiche hinweg. Weitere Schwerpunkte bestehen nicht. Rd. 4 % des Nachfragepotenzials für Periodischen Bedarf fließen diffus an entferntere Standorte (v. a. nach Flensburg, ca. 1-2 %) ab oder werden auf Ferienreisen oder an auswärtigen Zweitwohnsitzen ausgegeben.

Die nördlich benachbarten Zentralorte Böklund, Mittelangeln (Satrup) und Sörup spielen als Einkaufsalternative für Kunden aus dem Kernort Süderbrarup keine Rolle; lediglich aus dem westlichen Ortsteil Brebel ist eine geringe alternative Orientierung auf Böklund denkbar.

Aus dem umgebenden Amtsgebiet können aus dem Nordteil (Zone 2a) gut 59 % und aus dem Südteil (Zone 2b) etwas mehr als 62 % in Süderbrarup umgesetzt werden. Neben einer unbedeutenden Eigenbindung von ca. 4 % in Zone 2a gewinnen für das ländliche Amtsgebiet umgebende Einkaufsalternativen an Bedeutung. Neben den übergeordneten Zentralorten Kappeln und Schleswig mit ihren gut ausgebauten Nahversorgungsstrukturen fließt aus dem Nordteil des Amtsgebietes, insbesondere aus dem Raum Mohrkirch und auch in geringem bis mäßigen Umfang Nachfrage in die Zentralorte Böklund, Mittelangeln (Satrup) und Sörup ab. Zusammengenommen 8-9 % des Nachfragevolumens aus dem nördlichen Amtsbereich dürften den umgebenden ländlichen Zentralorten (sowie der Nahversorgung in Sterup) zufließen, knapp 9 % Kappeln sowie etwa 10-11% Schleswig.

Aus dem südlichen Amtsgebiet der Zone 2b konzentrieren sich Nachfrageabflüsse etwas stärker auf Kappeln (knapp 10 %) und Schleswig (um 12 %); konkurrierende ländliche Zentralorte wirken dort nicht ein.

Gezielte pkw-gestützte auswärtige Versorgungskäufe werden in den größeren Städten jedoch nicht in den Innenstädten, sondern weit überwiegend an dezentralen Nahversorgungsstandorten, bevorzugt in Fachmarktclustern, getätigt.

Umgekehrt tragen externe Nachfragezuflüsse in Süderbrarup nur etwa 7,5 Mio. Euro bzw. gut 21 % zum lokalen Gesamtumsatz bei. Die im EHK Süderbrarup enthaltene, in allen örtlichen Lebensmittelmärkten durchgeführte Kundenherkunftsermittlung zeigt dabei auf, dass diese Zuflüsse ihrerseits aus einem großen weit gefächerten und vorwiegend ländlich geprägten Umland ohne nennenswerte räumliche Schwerpunktbildung stammen, d. h. örtlich jeweils nur marginale Kaufkraftbindungen erzeugen. Etwa ein Drittel des externen Nachfragezuflusses geht zudem auf überregionale Kunden, vorwiegend auf Fremdenverkehr und Zweitwohnsitzinhaber, zurück.

Damit wird deutlich, dass in der weiteren Peripherie keine nennenswerten weiteren punktuellen Belastungen zentraler Orte durch den Handel in Süderbrarup erzeugt werden.

Innerhalb des Amtsbereiches Süderbrarup werden für Güter des Periodischen Bedarfs gegenwärtig etwa 36,4 Mio. Euro p. a. umgesetzt – fast ausnahmslos (34,5 Mio. Euro bzw. 95 %) im Ortskern Süderbrarup. Diese starke Angebotskonzentration kann durchaus als außergewöhnlich bezeichnet werden. Alle relevanten Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Amtsbereiches spielen sich innerhalb des Ortskerns Süderbrarup ab.

Kernsortiment Periodischer Bedarf: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Süderbrarup – Ausgangslage											
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen											
	Zone 1 Süderbrarup		Zone 2a Nördl. Umland		Zone 2b Südliches Umland		Amtsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/KKB*	
Standortbereich	Tsd. Euro p. a. %		Tsd. Euro p. a. %		Tsd. Euro p. a. %		Tsd. Euro p. a. %		Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	
<b>Rewe (Ausgangslage)</b>	<b>3.368</b>	<b>20,0</b>	<b>1.670</b>	<b>15,0</b>	<b>1.673</b>	<b>16,0</b>	<b>6.711</b>	<b>17,5</b>	<b>1.709</b>	<b>8.420</b>	<b>23,1</b>
Edeka	3.873	23,0	1.781	16,0	1.934	18,5	7.589	19,7	2.101	9.690	26,6
Discounter	4.800	28,5	2.115	19,0	1.986	19,0	8.901	23,2	2.399	11.300	31,0
Sonstiger Handel	2.105	12,5	946	8,5	836	8,0	3.888	10,1	1.192	5.080	13,9
<b>Übriger Ortskern Süderbrarup</b>	<b>10.778</b>	<b>64,0</b>	<b>4.843</b>	<b>43,5</b>	<b>4.756</b>	<b>45,5</b>	<b>20.377</b>	<b>53,0</b>	<b>5.693</b>	<b>26.070</b>	<b>71,5</b>
<b>Σ Süderbrarup ZVB Ortskern</b>	<b>14.146</b>	<b>84,0</b>	<b>6.513</b>	<b>58,5</b>	<b>6.429</b>	<b>61,5</b>	<b>27.088</b>	<b>70,5</b>	<b>7.402</b>	<b>34.490</b>	<b>94,6</b>
Süderbrarup Streulagen	168	1,0	100	0,9	94	0,9	363	0,9	127	490	1,3
<b>Σ Süderbrarup Gemeinde</b>	<b>14.315</b>	<b>85,0</b>	<b>6.613</b>	<b>59,4</b>	<b>6.523</b>	<b>62,4</b>	<b>27.451</b>	<b>71,4</b>	<b>7.529</b>	<b>34.980</b>	<b>96,0</b>
Streulagen sonstiges Amt Süderbrarup	84	0,5	445	4,0	105	1,0	634	1,7	826	1.460	4,0
<b>Σ Einzugsgebiet/Amt Süderbrarup</b>	<b>14.399</b>	<b>85,5</b>	<b>7.058</b>	<b>63,4</b>	<b>6.628</b>	<b>63,4</b>	<b>28.085</b>	<b>73,1</b>	<b>8.355</b>	<b>36.440</b>	<b>100,0</b>
<b>Kaufkraftabfluss nach ...</b>											
Böklund ZVB Ortszentrum	51	0,3	223	2,0			273	0,7	11.267	11.540	
Böklund Streulagen	34	0,2	111	1,0			145	0,4	6.055	6.200	
<b>Σ Böklund, Ortslage</b>	<b>84</b>	<b>0,5</b>	<b>334</b>	<b>3,0</b>			<b>418</b>	<b>1,1</b>	<b>17.322</b>	<b>17.740</b>	
Satrup ZVB Westteil			334	3,0			334	0,9	17.076	17.410	
Satrup ZVB Ostteil			11	0,1			11	0,0	3.599	3.610	
<b>Satrup ZVB Ortskern</b>			<b>345</b>	<b>3,1</b>			<b>345</b>	<b>0,9</b>	<b>20.675</b>	<b>21.020</b>	
Satrup Streulagen			56	0,5			56	0,1	6.034	6.090	
<b>Σ Satrup, Ortslage</b>			<b>401</b>	<b>3,6</b>			<b>401</b>	<b>1,0</b>	<b>26.709</b>	<b>27.110</b>	
Sörup, Nahversorgung			223	2,0			223	0,6	17.567	17.790	
Sterup, Nahversorgung			56	0,5			56	0,1	2.714	2.770	
Kappeln, ZVB Innenstadt	168	1,0	167	1,5	261	2,5	597	1,6	8.123	8.720	
Kappeln, Gewerbegebiet Mehlfy	168	1,0	334	3,0	314	3,0	816	2,1	17.064	17.880	
Kappeln, Streulagen	337	2,0	445	4,0	418	4,0	1.200	3,1	48.790	49.990	
<b>Σ Kappeln, Kernstadt</b>	<b>674</b>	<b>4,0</b>	<b>946</b>	<b>8,5</b>	<b>993</b>	<b>9,5</b>	<b>2.613</b>	<b>6,8</b>	<b>73.977</b>	<b>76.590</b>	
Schleswig, ZVB Innenstadt	168	1,0	223	2,0	314	3,0	705	1,8	25.795	26.500	
Schleswig, Fachmärkte St. Jürgen	51	0,3	56	0,5	105	1,0	211	0,5	18.879	19.090	
Schleswig, Fachmärkte Lattenkamp	842	5,0	891	8,0	836	8,0	2.569	6,7	46.291	48.860	
<b>Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt</b>	<b>1.819</b>	<b>10,8</b>	<b>3.128</b>	<b>28,1</b>	<b>2.248</b>	<b>21,5</b>	<b>7.195</b>	<b>18,7</b>	<b>229.255</b>	<b>236.450</b>	
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>623</b>	<b>3,7</b>	<b>946</b>	<b>8,5</b>	<b>1.578</b>	<b>15,1</b>	<b>3.148</b>	<b>8,2</b>			
<b>Distanz-/Onlinehandel</b>											
<b>Ausgabenvolumen</b>	<b>16.841</b>	<b>100,0</b>	<b>11.133</b>	<b>100,0</b>	<b>10.454</b>	<b>100,0</b>	<b>38.428</b>	<b>100,0</b>			

Quelle: bulwiengesa AG

## 6 WIRKUNGSANALYSE

### 6.1 Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden legen wird dar, welche (modellhaften) Auswirkungen der Ersatzneubau des Rewe-Marktes in Süderbrarup auf die Nahversorgungsstrukturen in seinem Einflussbereich voraussichtlich haben wird und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Erweiterungsvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für den untersuchungsrelevanten periodischen Bedarf.

Die Rechnung basiert auf einem von Prof. Bruno Tietz fortentwickelten Gravitationsansatz und vermag auch komplexe Kaufkraftverflechtungen in sich gegenseitig mehrfach überlagernden Einzugsgebieten realitätsnah abzubilden (vgl. auch Erläuterung der Modellrechnung im Anhang).

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung der Leerstandssituation) unterstellt werden, auf der „Maßgeblichkeitsschwelle“ von ca. 10 % Umsatzumverteilung.

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, herausgegebenen Langzeitstudie.<sup>6</sup>

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung bzw. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (wie in Baden-Württemberg) im Grundsatz zu verwenden ist; jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind und eine „Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010<sup>7</sup> festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich vorgeschädigt ist. Dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Im vorliegenden Fall liegt das Planvorhaben selbst im einzigen zentralen Versorgungsbereich des umgebenden Untersuchungsraums - Auswirkungen auf entfernte ZVBs in abwägungsrelevanter Größenordnung sind daher von vornherein kaum zu erwarten.

<sup>6</sup> vgl. DSSW-Studie: Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der von der GMA initiierte und in Kooperation mit DSSW/DV durchgeführten Langzeitstudie, Herausgeber\_ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin 2017, S. 6

<sup>7</sup> Az.: 7A 1635/07

## 6.2 Zielumsatzermittlung Rewe nach Neubau

Im erweiterten Neubau sind Mehrumsätze im Wesentlichen durch

- a) den Attraktivitätsgewinn eines nach zeitgemäßen Gesichtspunkten neu errichteten und gestalteten Lebensmittelmarktes sowie
- b) in geringerem Maße durch einen Sortimentsausbau auf erweiterter Verkaufsfläche zu erwarten.

Der Sortimentsausbau dürfte neben dem profilbildenden Frischebereich auch ergänzende Sortimente wie Bioprodukte und Getränke betreffen. Er erfolgt jedoch erwartbar nicht linear zum Verkaufsflächen-gewinn, da Erweiterungsmaßnahmen auch der Verbesserung der Kundenabläufe innerhalb des Marktes dienen und die Fläche für Vorkassenbereich und Kundenverkehrswege vergrößern. Zusätzlich aufgenommene Produkte dienen zur Abrundung des Lebensmittel-Vollsortiments, womit tendenziell Artikel hinzugenommen werden, die eine niedrigere Umschlagszahl als das zuvor bestehende Sortiment aufweisen.

Diese Faktoren zusammengenommen führen dazu, dass der sortimentsbedingte Umsatzzugewinn in aller Regel unterproportional zum Verkaufsflächenzuwachs ausfällt. Da im vorliegenden Fall jedoch ein bestehender Markt nicht nur erweitert, sondern darüber hinaus vollständig durch einen Neubau ersetzt werden soll, spielt auch die Steigerung der Gesamtattraktivität durch Materialwahl, Belichtung und Marktauftritt eine gewichtige Rolle für die künftige Umsatzschätzung.

Wir gehen im direkten Wettbewerb zum örtlichen Edeka-Markt daher durchaus davon aus, dass der bisher gestalterisch zu diesem stark abfallende Markt durch seine Neuaufstellung vertrieblich gleichziehen kann, wobei der Edeka Vollsortimenter im EKZ Süder-Center weiterhin von seiner Einbettung in den Standortverbund mit Aldi, Rossmann-Drogeriemarkt und weiteren Shops profitieren kann.

In der Summe kann für den Rewe-Markt mit einer im Vergleich zum Flächenausbau durchaus linearen Umsatzerhöhung von etwa +20 % im hier untersuchten Kernsortiment gerechnet werden; der Zielumsatz dürfte sich entsprechend durch den Ersatzneubau um rd. +1,7 Mio. Euro p. a. auf künftig ca. 10,1 Mio. Euro erhöhen.

Einschließlich marktüblicher Nonfood Aktions- und Randsortimente (sowie inkl. eines Backshops / einer Backstation) ergibt sich für den erweiterten Markt somit ein Gesamtzielumsatz von rd. 10,65 Mio. Euro p. a.

Hierbei legen wir im Sinne eines gebotenen realitätsnahen „Worst-Case“-Ansatzes eine leistungsfähige und durchsetzungsfähige Betreuung zugrunde. Die ermittelte Zielauslastung von 5.325 Euro/qm VKF spiegelt diesen Ansatz wieder und bewegt sich deutlich über dem Niveau von Rewe-Märkten in Schleswig-Holstein (Ø 4.364 Euro/qm lt. TradeDimensions, Stand 2022). Dieser Ansatz berücksichtigt den Umsatzbeitrag des Fremdenverkehrs sowie eine insgesamt nur wenig angespannte Wettbewerbssituation im Amtsbereich, dessen Nachfrage weit überwiegend auf den Ortskern Süderbrarup konzentriert werden kann – der damit auch eine unangefochtene stabile Marktstellung erhält.

Zielumsatzschätzung Rewe-Neubau						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	nach ...
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1	5.249	16.841	24,0	4.042	40,0	
2a	3.375	11.133	18,8	2.087	20,7	
2b	3.012	10.454	19,3	2.015	20,0	
<b>EZG</b>	<b>11.636</b>	<b>38.428</b>	<b>21,2</b>	<b>8.145</b>	<b>80,6</b>	
plus externer Zufluss				1.955	19,4	
<b>Umsatz Periodischer Bedarf p. a.</b>				<b>10.100</b>	<b>100,0</b>	<b>94,8</b>
zzgl. Gebrauchsgüter				550		5,2
<b>Gesamtumsatz p. a.</b>				<b>10.650</b>		<b>100,0</b>
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	10.100	1.890	5.344			
Gebrauchsgüter	550	110	4.996			
<b>Lebensmittelmarkt ges.</b>	<b>10.650</b>	<b>2.000</b>	<b>5.325</b>			

Quelle: bulwiengesa AG

Knapp ein Viertel der lokalen Nachfrage dürfte Rewe künftig auf sich vereinigen können. Eine ähnliche, etwas niedrigere Größenordnung dürfte weiterhin Edeka durchsetzen können; knapp 40 % entfallen auf Aldi, Lidl, Drogeriemarkt und das Lebensmittelhandwerk.

Die lokale Kaufkraftbindung erhöht sich durch die Neuaufstellung des Rewe-Marktes nochmals leicht auf Werte um 86% (errechnet 86,1 %);

entsprechend gehen Nachfrageabflüsse in die Peripherie nochmals leicht zurück.

Auch aus dem Amtsbereich kann die Nachfragebindung auf den Rewe-Markt nochmals erhöht werden: etwa 18,8 % sind im Nordteil (Zone 2a) erreichbar; von dort fließt auch weiterhin geringfügig Nachfrage in die umgebenden Zentralorte ab. In der Zone 2b kann eine Kaufkraftbindung von etwa 19,3 % avisiert werden.

Auf gesamtörtlicher Ebene und nach Verrechnung mit Umsatzverlagerungen aus den örtlichen Wettbewerbern kann die gesamte Kaufkraftbindung des Ortskerns auch im Umland nochmals um ca. 2 %-Punkte im Nordteil (Ziel-KKB in Süderbrarup ca. 65,6 %) sowie um gut 1 %-Punkte im Südteil (Ziel-KKB in Süderbrarup ca. 64,6 %) angehoben werden.

Weniger zu beeinflussen ist der Umsatzbeitrag externer Kunden, zu denen neben dem Fremdenverkehr auch Durchfahrts- und Gelegenheitskunden zählen, auf deren Aufkommen in Süderbrarup der modernisierte Rewe-Markt keinen spürbaren Einfluss haben dürfte. Sie machen gut 19 % des Gesamtumsatzes aus. Dies entspricht näherungsweise der Relation, die auch bisher im Ortszentrum durch Kundenbefragungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nachgewiesen werden kann<sup>8</sup>.

Der neu errichtete Rewe-Markt fügt dem Ortskern Süderbrarup allerdings keine Angebotskomponenten hinzu, die es nicht zuvor auch bereits dort gegeben hätte. Ein Großteil des Mehrumsatzes wird daher durch eine örtliche Verlagerung insbesondere vom direkt konkurrierenden Edeka-Markt generiert. Etwa 1,06 Mio. Euro werden innerhalb

<sup>8</sup> Der Kundenanteil ist hier mit Größenordnungen verbreitet um 20 % etwas höher als der Umsatzanteil. Wir nehmen an, dass Gelegenheitskunden niedrigere Einkaufsbons generieren, als lokale Kunden mit ländlich typischen pkw-gestützten Versorgungs- und Vorratskäufen.

des Amtsbereiches umgeschichtet – dies betrifft nahezu ausschließlich den übrigen Ortskern und macht etwa -4 % seines Ausgangsumsatzes aus. Ein dämpfender Effekt durch Kopplungsumsätze zusätzlich gewonnener Ortskernbesucher ist darin berücksichtigt, spielt im vorliegenden Fall jedoch keine nennenswerte Rolle.

Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens Rewe Ersatzneubau im Kernsortiment Periodischer Bedarf		
Projektumsatz durch:	Umsatz	
	ca. Mio. Euro p. a.	Anteil %
Umverteilung im EZG (Zone 1)	1,04	62,2
Umverteilung im EZG (Zone 2)	0,01	0,8
<b>Zwischensumme Umverteilung im EZG</b>	<b>1,06</b>	<b>62,9</b>
Umverteilung bei betrachteten Einkaufsalternativen außerhalb des EZG	0,48	28,7
<b>Zwischensumme Umverteilung im EZG + konkret betrachtete Lagebereiche außerhalb</b>	<b>1,54</b>	<b>91,7</b>
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/zusätzliche externe Streuzufüsse	0,14	8,3
<b>Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf</b>	<b>1,68</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Etwa 0,5 Mio. Euro werden den umgebenden Zentralorten entzogen, weitere 0,1 Mio. Euro von entfernteren Standorten umgeschichtet oder (marginal) durch zusätzliche externe Kunden beigesteuert.

Mit Blick auf die einzelnen Nahversorgungsstandorte ergibt sich somit folgendes Bild:

Umverteilungswirkungen durch das Projektvorhaben Rewe Ersatzneubau im Kernsortiment Periodischer Bedarf				
Standort-/Lagebereich	Ausgangs-	Prognose-	Projekt-	Umverteil-
	umsatz	umsatz	umsatz	lungsquote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Übrige Anbieter im ZVB Ortskern Süderbrarup	26,1	25,0	1,04	-4,0
Anbieter Süderbrarup Streulagen	0,5	0,5	0,01	-1,3
<b>Zwischensumme Anbieter Süderbrarup (Zone 1)</b>	<b>26,6</b>	<b>25,5</b>	<b>1,04</b>	<b>-3,9</b>
Anbieter sonstiges Amt Süderbrarup (Zonen 2a/2b)	1,5	1,4	0,01	-0,9
<b>Summe EZG/Amt Süderbrarup</b>	<b>28,0</b>	<b>27,0</b>	<b>1,06</b>	<b>-3,8</b>
Böklund ZVB Ortszentrum	11,5	11,5	0,03	-0,3
Böklund Streulagen	6,2	6,2	0,02	-0,3
Σ Böklund, Ortslage	17,7	17,7	0,05	-0,3
Satrup ZVB Westteil	17,4	17,4	0,03	-0,1
Satrup ZVB Ostteil	3,6	3,6	0,00	-0,0
Satrup ZVB Ortskern	21,0	21,0	0,03	-0,1
Satrup Streulagen	6,1	6,1	0,00	-0,1
Σ Satrup, Ortslage	27,1	27,1	0,03	-0,1
Sörup, Nahversorgung	17,8	17,8	0,03	-0,2
Sterup, Nahversorgung	2,8	2,8	0,00	-0,1
Kappeln, ZVB Innenstadt	8,7	8,7	0,02	-0,2
Kappeln, Gewerbegebiet Mehlby	17,9	17,8	0,10	-0,5
Kappeln, Streulagen	50,0	49,9	0,09	-0,2
Σ Kappeln, Kernstadt	76,6	76,4	0,20	-0,3
Schleswig, ZVB Innenstadt	26,5	26,5	0,02	-0,1
Schleswig, Fachmärkte St. Jürgen	19,1	19,1	0,03	-0,2
Schleswig, Fachmärkte Lattenkamp	48,9	48,7	0,12	-0,2
<b>Summe betrachtete Einzelhandelsstandorte außerhalb des EZG</b>	<b>236,5</b>	<b>236,0</b>	<b>0,48</b>	<b>-0,2</b>

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

- Der Ortskern Süderbrarup gewinnt im Kernsortiment Periodischer Bedarf insgesamt knapp 0,6 Mio. Euro p. a. bzw. +1,9 % hinzu (vgl. nachfolgende Kaufkraftstrom-Modellrechnung). Dahinter stehen in ähnlichem Umfang auch zusätzliche Ortskernbesucher, von denen auch Anbieter, die nicht im Wettbewerb zu einem Lebensmittelmarkt stehen, profitieren können. Die Maßnahme trägt also zur Stärkung des gesamten Ortskerns bei und belastet diesen nicht etwa. Belastet werden allerdings die dort agierenden Wettbewerber, die insgesamt rund 1,0 Mio. Euro bzw. -4 % ihres bisherigen Umsatzes an den erneuerten Rewe-Markt abgeben. Bei Edeka kann sich die Höhe der Umsatzabgabe auf etwa -8 bis -9 % belaufen. Die übrigen Anbieter stehen weniger stark im Wettbewerb zu Rewe und geben entsprechend geringe Umsatzanteile ab. Allerdings sind einzelbetriebliche Effekte bei der Bewertung nicht relevant. Sie wären es nur dann, wenn sie derart intensiv wären, dass sie ein Risiko städtebaulicher Folgewirkungen nach sich zögen und an anderer Stelle des Ortskerns z. B. mit Funktionsverlusten, Lageerosion oder irreversiblen Marktaustritten zu rechnen wäre. Dies kann hier allerdings ausgeschlossen werden. Das Vorhaben trifft auf leistungsfähige und gut ausgelastete Wettbewerber und tritt zudem in einen wachsenden Markt ein. Ein erwartbares, auch durch örtliche Baulandentwicklung gestütztes Nachfragewachstum von etwa +2-3 % p. a. (s. Kap. 4) kann die Umsatzumschichtungen insgesamt in 1-2 Jahren und für den Hauptwettbewerber in etwa 3-4 Jahren wieder ausgleichen.
- Für die Anbieter in den Streulagen von Süderbrarup (übrige Z. 1) sowie im sonstigen Amt Süderbrarup (Zonen 2a/2b) sind durch die Neuaufstellung des Rewe-Marktes aufgrund des dort ansässigen Kleinhandels nur marginale Umsatzumverteilungswirkungen von -1,3 % bzw. -0,9 % zu erwarten.

- Überörtlich sind die vorhabenbedingten Auswirkungen sehr gering, weil zu keinem Standort nennenswerte Einzugsbereichsüberschneidungen bestehen. Nachfrage aus dem Amtsgebiet Süderbrarup trägt an den umgebenden Zentralorten meist weniger als 5 % zum dortigen Umsatz bei, so dass eine Rückführung derartiger Abflüsse dort kaum spürbare Auswirkungen hervorrufen kann. Insgesamt werden den umgebenden Einkaufsalternativen knapp -0,5 Mio. Euro p. a. entzogen, was je Einzelstandort jeweils Auswirkungen von <-1 % ausmacht und vernachlässigt werden kann.

Im Ergebnis zeigt die Wirkungsanalyse, dass sich durch die geringfügige Neubau- und Erweiterungsmaßnahme des veralteten Rewe-Marktes prospektiv keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung in der Standortgemeinde Süderbrarup oder in umgebenden Gemeinden sowie auf relevante zentrale Versorgungsbereiche ergeben werden.

Kernsortiment Periodischer Bedarf: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet Süderbrarup – Nach Projektrealisierung													
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen													
	Zone 1 Süderbrarup		Zone 2a Nördl. Umland		Zone 2b Südliches Umland		Amtsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
Standortbereich	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Tsd. Euro p. a. / %	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
Rewe (Ersatzneubau)	4.042	24,0	2.087	18,8	2.015	19,3	8.145	21,2	1.955	10.100	27,3	1.680	20,0
Edeka	3.486	20,7	1.639	14,7	1.741	16,7	6.865	17,9	1.966	8.831	23,8	-859	-8,9
Discounter	4.752	28,2	2.105	18,9	1.976	18,9	8.833	23,0	2.363	11.196	30,2	-104	-0,9
Sonstiger Handel	2.063	12,3	937	8,4	820	7,8	3.819	9,9	1.186	5.006	13,5	-74	-1,5
<b>Übriger Ortskern Süderbrarup</b>	<b>10.301</b>	<b>61,2</b>	<b>4.680</b>	<b>42,0</b>	<b>4.536</b>	<b>43,4</b>	<b>19.517</b>	<b>50,8</b>	<b>5.515</b>	<b>25.032</b>	<b>67,5</b>	<b>-1.038</b>	<b>-4,0</b>
<b>Σ Süderbrarup ZVB Ortskern</b>	<b>14.343</b>	<b>85,2</b>	<b>6.768</b>	<b>60,8</b>	<b>6.552</b>	<b>62,7</b>	<b>27.662</b>	<b>72,0</b>	<b>7.470</b>	<b>35.132</b>	<b>94,8</b>	<b>642</b>	<b>1,9</b>
Süderbrarup Streulagen	165	1,0	99	0,9	93	0,9	357	0,9	126	483	1,3	-7	-1,3
<b>Σ Süderbrarup Gemeinde</b>	<b>14.508</b>	<b>86,1</b>	<b>6.867</b>	<b>61,7</b>	<b>6.645</b>	<b>63,6</b>	<b>28.019</b>	<b>72,9</b>	<b>7.596</b>	<b>35.616</b>	<b>96,1</b>	<b>636</b>	<b>1,8</b>
Streulagen sonstiges Amt Süderbrarup	84	0,5	441	4,0	105	1,0	630	1,6	818	1.447	3,9	-13	-0,9
<b>Σ Einzugsgebiet/Amt Süderbrarup</b>	<b>14.592</b>	<b>86,6</b>	<b>7.308</b>	<b>65,6</b>	<b>6.749</b>	<b>64,6</b>	<b>28.649</b>	<b>74,6</b>	<b>8.414</b>	<b>37.063</b>	<b>100,0</b>	<b>623</b>	<b>1,7</b>
<b>Kaufkraftabfluss nach ...</b>													
Böklund ZVB Ortszentrum	51	0,3	200	1,8			251	0,7	11.256	11.506		-34	-0,3
Böklund Streulagen	34	0,2	100	0,9			134	0,3	6.049	6.183		-17	-0,3
<b>Σ Böklund, Ortslage</b>	<b>84</b>	<b>0,5</b>	<b>301</b>	<b>2,7</b>			<b>385</b>	<b>1,0</b>	<b>17.304</b>	<b>17.689</b>		<b>-51</b>	<b>-0,3</b>
Satrup ZVB Westteil			317	2,9			317	0,8	17.067	17.385		-25	-0,1
Satrup ZVB Ostteil			11	0,1			11	0,0	3.599	3.609		-1	-0,0
<b>Satrup ZVB Ortskern</b>			<b>328</b>	<b>2,9</b>			<b>328</b>	<b>0,9</b>	<b>20.666</b>	<b>20.994</b>		<b>-26</b>	<b>-0,1</b>
Satrup Streulagen			55	0,5			55	0,1	6.031	6.086		-4	-0,1
<b>Σ Satrup, Ortslage</b>			<b>382</b>	<b>3,4</b>			<b>382</b>	<b>1,0</b>	<b>26.698</b>	<b>27.080</b>		<b>-30</b>	<b>-0,1</b>
Sörup, Nahversorgung			200	1,8			200	0,5	17.559	17.759		-31	-0,2
Sterup, Nahversorgung			53	0,5			53	0,1	2.713	2.766		-4	-0,1
Kappeln, ZVB Innenstadt	160	1,0	162	1,5	256	2,5	578	1,5	8.123	8.701		-19	-0,2
Kappeln, Gewerbegebiet Mehlby	143	0,9	301	2,7	282	2,7	726	1,9	17.059	17.785		-95	-0,5
Kappeln, Streulagen	303	1,8	423	3,8	397	3,8	1.123	2,9	48.780	49.903		-87	-0,2
<b>Σ Kappeln, Kernstadt</b>	<b>606</b>	<b>3,6</b>	<b>886</b>	<b>8,0</b>	<b>936</b>	<b>9,0</b>	<b>2.428</b>	<b>6,3</b>	<b>73.962</b>	<b>76.390</b>		<b>-200</b>	<b>-0,3</b>
Schleswig, ZVB Innenstadt	160	1,0	216	1,9	307	2,9	683	1,8	25.795	26.479		-21	-0,1
Schleswig, Fachmärkte St. Jürgen	40	0,2	47	0,4	94	0,9	182	0,5	18.879	19.061		-29	-0,2
Schleswig, Fachmärkte Lattenkamp	800	4,8	846	7,6	811	7,8	2.457	6,4	46.286	48.744		-116	-0,2
<b>Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt</b>	<b>1.691</b>	<b>10,0</b>	<b>2.931</b>	<b>26,3</b>	<b>2.148</b>	<b>20,6</b>	<b>6.770</b>	<b>17,6</b>	<b>229.197</b>	<b>235.967</b>		<b>-483</b>	<b>-0,2</b>
<b>Diffuser Abfluss</b>	<b>558</b>	<b>3,3</b>	<b>894</b>	<b>8,0</b>	<b>1.556</b>	<b>14,9</b>	<b>3.008</b>	<b>7,8</b>					
<b>Distanz-/Onlinehandel</b>													
<b>Ausgabenvolumen</b>	<b>16.841</b>	<b>100,0</b>	<b>11.133</b>	<b>100,0</b>	<b>10.454</b>	<b>100,0</b>	<b>38.428</b>	<b>100,0</b>					

Quelle: bulwiengesa AG

## 7 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN VORGABEN

### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die Prüfung beschränkt sich ausschließlich auf das Vorhaben anwendbare Zielstellungen des Kapitels „3.10 Einzelhandel“.

► Zentralitätsgebot (Ziffer 3 Z):

*„(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“*

Das Projekt befindet sich im Siedlungskörper und im Ortskern des Unterzentrums Süderbrarup.



Ziel erfüllt

► Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 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.“*

Die durchgeführte Wirkungsanalyse belegt, dass durch das Projekt keine wesentlichen Beeinträchtigungen sowohl der Versorgungsfunktion des Ortskerns und des Zentralen Ortes Süderbrarup als auch benachbarter Zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insgesamt zu erwarten sind. Vielmehr werden durch die erweiterte Neuaufstellung des Rewe-Marktes Ortskern und zentraler Ort Süderbrarup gestärkt.

Zudem ist mit entgegenwirkenden Entlastungseffekten in den nächsten Jahren zu rechnen. In Süderbrarup ist weitere Wohnbebauung im Bereich Pleistruper Straße geplant, welche die Nachfragebasis erhöhen dürfte und somit aktuelle Umverteilungswirkungen tlw. kompensieren dürften.



Ziel erfüllt

► Kongruenzgebot (Ziffer 5 Z):

*„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist*

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,
- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.“

sowie die zugehörige Begründung:

*„... 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. Dünn besiedelte Räume liegen fernab der Städte, sind nicht an diese angebunden und zeichnen sich durch eine Bevölkerungsdichte (Einwohnerinnen und Einwohner pro Quadratkilometer) weit unter dem Landesdurchschnitt aus. Zudem zeichnen sich diese Regionen häufig durch besondere geografische Gegebenheiten aus, zum Beispiel Insellage oder Grenzregion. ...“*

Der Nahbereich des Unterzentrums Süderbrarup ist der Amtsbereich, der hier auch das markrealistische Einzugsgebiet sowohl des bestehenden Rewe-Marktes als auch der Gesamtheit aller Nahversorger im Ortskern bildet. Dies gilt auch für das Ersatzbauvorhaben mit der geplanten Verkaufsfläche von knapp 2.000 qm. Etwa 20 % des Zielumsatzes dürften mit externen auswärtigen Kunden erwirtschaftet werden, die auch den Fremdenverkehr und Zweitwohnsitzinhaber einschließen. Das Kongruenzgebot wird somit noch eingehalten.



**Ziel erfüllt**

► Integrationsgebot (Ziffer 6 Z):

*„(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).*

*(...)*

*(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.“*

Der Projektstandort befindet sich inmitten des Ortskerns im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches und erfüllt beide Integrationsgebote. Der Standort verfügt zudem im fußläufig erreichbaren Umgriff in einer 10-Minuten Geh-Isochrone über rd. 2.200 Einwohner.



**Ziel erfüllt**

Das Vorhaben einer modernisierten Neuerrichtung und geringfügigen Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes dient der Stärkung und langfristigen Standortsicherung eines wesentlichen Magnetbetriebes im Ortskern und steht insoweit auch mit den kommunalen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Ortskernentwicklung im Einklang.

Das lokale Einzelhandelskonzept 2021 für die Gemeinde Süderbrarup steht dem Erweiterungsvorhaben ebenfalls nicht entgegen. Zu Handelsentwicklungen im Ortskern heißt es hinsichtlich der Handlungspotenziale und Entwicklungsziele (ebendort Seite 38):

*„Sicherung und Stärkung der Ortsmittel als unterzentralen Versorgungsstandort im qualifizierten Grundbedarf (=Angebote des kurzfristigen Bedarfs und ergänzende Komplementärnutzungen) (...)“*

und in den Steuerungsempfehlungen (ebendort S. 38):

*„Für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte soll keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. (...)“*

Zu den Primärzielen zählt das Einzelhandelskonzept u. a. die *„Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels“* (s. ebendort S. 33).

## 8 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden aktualisierten Gutachtens ist der geplante Ersatzneubau des bestehenden Rewe-Marktes am Standort Große Straße 10 in Süderbrarup (aktuell rd. 1.680 qm VKF) mit zukünftig rd. 2.000 qm VKF.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Vorhabenstandort an der Großen Straße ist durch seine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Süderbrarup vollumfänglich siedlungsstrukturell und städtebaulich integriert. Er ist fußläufig sehr gut angebunden und erreicht innerhalb von 10 Gehminuten ca. 2.200 Einwohner
- Der geplante Rewe-Ersatzneubau wird voraussichtlich einen Gesamtumsatz von etwas 10,7 Mio. Euro p. a. generieren. Damit ist auf Basis der ermittelten Flächenproduktivität eine voll ausreichende Tragfähigkeit gegeben. Der aus der Markterweiterung resultierende Projektumsatz im Periodischen Bedarf beträgt hierbei rd. 1,7 Mio. Euro p. a.
- Eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung sowie schädliche Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Süderbrarup sowie sonstige umgebende zentrale Versorgungsbereiche sind aufgrund der berechneten Verdrängungswirkungen nicht zu erwarten.

- Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielvorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2021. Neben dem Zentralitätsgebot wird sowohl dem Kongruenzgebot, dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem Integrationsgebot entsprochen.

Mit einer Neuaufstellung des Rewe-Marktes wird prospektiv ein wichtiger Nahversorgungsanbieter im zentralen Versorgungsbereich von Süderbrarup gestärkt und langfristig abgesichert.

# ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/ Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
<b>Untersuchungsprojekt</b>	<b>- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -</b>													
<b>Bezirk Nord gesamt</b>	<b>16.910</b>	<b>70,0</b>	<b>12.269</b>	<b>35,0</b>	<b>29.179</b>	<b>49,3</b>	<b>4.217</b>	<b>12,5</b>	<b>33.396</b>	<b>35,9</b>	<b>2.905</b>	<b>36.301</b>	<b>38,6</b>	
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
<b>Bezirk Süd gesamt</b>	<b>3.624</b>	<b>15,0</b>	<b>20.332</b>	<b>58,0</b>	<b>23.955</b>	<b>40,5</b>	<b>1.349</b>	<b>4,0</b>	<b>25.305</b>	<b>27,2</b>	<b>2.294</b>	<b>27.599</b>	<b>29,3</b>	
<b>Musterstadt gesamt</b>	<b>20.533</b>	<b>85,0</b>	<b>32.601</b>	<b>93,0</b>	<b>53.134</b>	<b>89,7</b>	<b>5.567</b>	<b>16,5</b>	<b>58.701</b>	<b>63,2</b>	<b>5.199</b>	<b>63.900</b>	<b>67,9</b>	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0	0		242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,3	
<b>Hinterbüttel gesamt</b>	<b>1.329</b>	<b>5,5</b>	<b>351</b>	<b>1,0</b>	<b>1.679</b>	<b>2,8</b>	<b>19.905</b>	<b>59,0</b>	<b>21.584</b>	<b>23,2</b>	<b>5.617</b>	<b>27.201</b>	<b>28,9</b>	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5	0		121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
<b>Umsatz/KKB im EZG</b>	<b>21.983</b>	<b>91,0</b>	<b>32.952</b>	<b>94,0</b>	<b>54.934</b>	<b>92,8</b>	<b>28.170</b>	<b>83,5</b>	<b>83.105</b>	<b>89,4</b>	<b>10.996</b>	<b>94.101</b>	<b>100,0</b>	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.  
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.  
 Davon stammen:  
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet  
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet  
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet  
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.  
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.  
 Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.  
 Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.  
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigerbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.  
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.