



Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Süderbrarup

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Florian Komossa
Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott

Hamburg, den 21.06.2021

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Januar 2021 beauftragte die Gemeinde Süderbrarup, vertreten durch das gleichnamige Amt, die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Einzelhandelskonzept für das Unterzentrum zu erarbeiten. Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels, bewertet vorliegende Anfragen zur Erweiterung und zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel auf. Süderbrarup ist mit dem „Ortszentrum“ in das Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgenommen worden, wozu bereits im Sommer 2020 vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB eingeleitet wurden. Ziel des Konzeptes ist es, vor diesem Hintergrund die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Süderbrarup aufzuzeigen und Empfehlungen für die Städtebauförderung abzuleiten.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, des Amtes Süderbrarup, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen in Süderbrarup. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u.a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, im Juni 2021
KOF-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung und Methodik	6
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	6
3. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	7
4. Entwicklung des Onlinehandels	9
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	11
5.1 Bauplanungsrecht	11
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	11
5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	12
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	12
5.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	12
5.3 Regionalplanung	14
6. Zentrale Versorgungsbereiche	16
6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	16
6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	17
II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Süderbrarup	18
1. Makrostandort Süderbrarup	18
2. Einzelhandelssituation	21
2.1 Aktueller Einzelhandelsbestand in Süderbrarup	21
2.2 Aktueller Einzelhandelsbestand im Nahbereich	22
2.3 Nahversorgungssituation	23
III. Nachfragesituation	25
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Süderbrarup	25
2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Süderbrarup	28
3. Einzelhandelszentralität	29
IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	30
1.1 Bewertung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes	30
1.2 Bewertung des übrigen Einzelhandelsangebotes	31
2. Entwicklungsmöglichkeiten in Süderbrarup	32

V. Einzelhandelskonzept für Süderbrarup	33
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	33
2. Sortimentskonzept	33
3. Standortkonzept	36
3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	37
3.2 Gewerbegebiet Schleswiger Straße	40
4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung	41
4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	41
4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	41
4.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	41
4.2.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete)	42
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	42
Verzeichnisse	43

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Süderbrarup. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² ist in der BauNVO geregelt. Das Konzept basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten bzw. Befragungen:

- /// Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Amtes Süderbrarup
- /// Kundenwohnortbefragung vor den Lebensmittelmärkten Aldi, Edeka, Lidl und Rewe
- /// Nutzungskartierung in der Ortsmitte von Süderbrarup
- /// Ergebnisse der Workshops und Befragungen der vorbereitenden Untersuchung¹

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, wobei es sich überwiegend um primärstatistisches Datenmaterial handelt. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten zur Verfügung. Die Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen² aller Einzelhandelsbetriebe und die Aufnahme der Nutzungen in der Ortsmitte (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, leerstehende Einheiten) erfolgte im März 2021.

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stuft Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ein. Im Rahmen des **Standortkonzeptes** werden die Einzelhandelslagen eingeteilt und zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt.

Ein Einzelhandelskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. **Durch einen Beschluss des Gemeinderates wird diese Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.**

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen³. Durch die Konzentration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen können diese nachhaltig gestärkt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** ein Ziel der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

¹ Von Sommer bis Dezember 2020 durch die Sweco GmbH durchgeführt, mit der ein intensives Abstimmungsgespräch geführt wurde.

² Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

³ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

3. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird durch unterschiedliche Anbieter und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:⁴

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁵ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁶ führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Fachgeschäft im Lebensmitteleinzelhandel (LEH):

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränke-abholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Besondere Bedeutung kommt im **Lebensmitteleinzelhandel** discountierenden Angebotsformen zu, wobei es sich um Vertriebskonzepte handelt, welche auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Lebensmitteldiscounter verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %⁷, wobei mittlerweile bundesweit über 16.000 Lebensmitteldiscounter vorhanden sind. In den vergangenen Jahren flachte sich deren

⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁷ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

Expansion, also Ansiedlung neuer Filialen, deutlich ab, d.h. im Vordergrund stehen Optimierungen vorhandener Filialen.

Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten ebenfalls noch in den letzten Jahren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte von über 12.800 (2009) auf etwa 8.600 Geschäfte (2018)⁸.

Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen nachgefragt.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Markendiscout) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den kurzfristigen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebote	Beispiele	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Supermarkt in ländlich geprägten Orten	Edeka, Rewe, Markant	4.000	1.200 – 1.800
Lebensmitteldiscounter	Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
	Lidl	8.000	1.300 – 1.500
	Netto Marken-Discount	3.000	800 – 1.100
Getränkemarkt	Hol'Ab, Hoffmann, Trinkgut	5.000 – 10.000	300 – 500
Drogeriemarkt Rossmann	-	ab 10.000	600 – 800
Drogeriemarkt Budni	-	ab 15.000	300 – 800
Drogeriemarkt dm	-	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2021

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch demographische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und zunehmend Unterschiede zwischen ländlichen und urbanen Regionen. Auch der technologische Wandel wirkt sich aus, so führen neue Technologien zu Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und -bewirtschaftung.

Folgende Veränderungen zeichnen sich weiter ab:

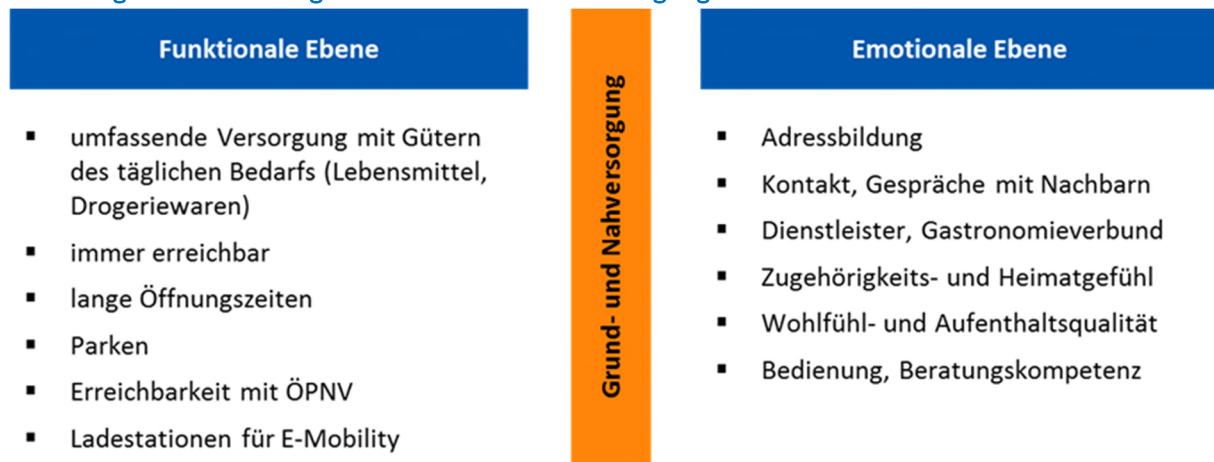
- / Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (green building) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- / Die Themen **Bio**, **regionale Produkte**, **internationale Produkte**, **fair** gehandelte Produkte gewinnen an Bedeutung, welche lange Zeit nur eine Nische für die „Kleinen“ war. Alle Betreiber von Lebensmittelmärkten bieten diese Sortimente an.

⁸ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

- / Im Lebensmittelhandel konnten bislang insbesondere Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) den online-Umsatz erhöhen. So stieg dieser Umsatz⁹ bei Weinen und Sekt von 5,6 % (2017) auf 6,8 % (2019). Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich im Vergleichszeitraum der Onlineanteil nur geringfügig (2017: 0,9 %, 2019: 1,1 %).
- / Bei Artikeln der Körperpflege und Kosmetik liegt der Onlineanteil bereits bei ca. 13,1 % (2019), bei Drogeriewaren (Hygienepapiere, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hingegen nur bei 1,7 %. Bei Körperpflege und Kosmetik zeigt sich zudem eine dynamische Entwicklung (2017: 10,2 %).
- / Auch Artikel des Heimtierbedarfs (Tiernahrung, Zubehör) werden verstärkt online¹⁰ nachgefragt, dieser Anteil erhöhte sich von 16,0 % (2017) auf 20,6 % (2019).

Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben einer Zeitersparnis und kurzen Wegen zunehmend auch die emotionale Ebene positiv ansprechen.

Abbildung 1: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



GMA-Darstellung 2021

4. Entwicklung des Onlinehandels

Die Folgen der Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben. Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben und wohl auch künftig auf vergleichsweise niedrigem Niveau verbleiben, trotz intensiver Bemühungen verschiedener Akteure in diesem Segment Fuß zu fassen. In Städten / Metropolen trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.¹¹ Seit 2020 expandieren Lieferdienste wie Gorillas oder Flink in deutschen Großstädten, wo sie Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicher-

⁹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020, Seite 18.

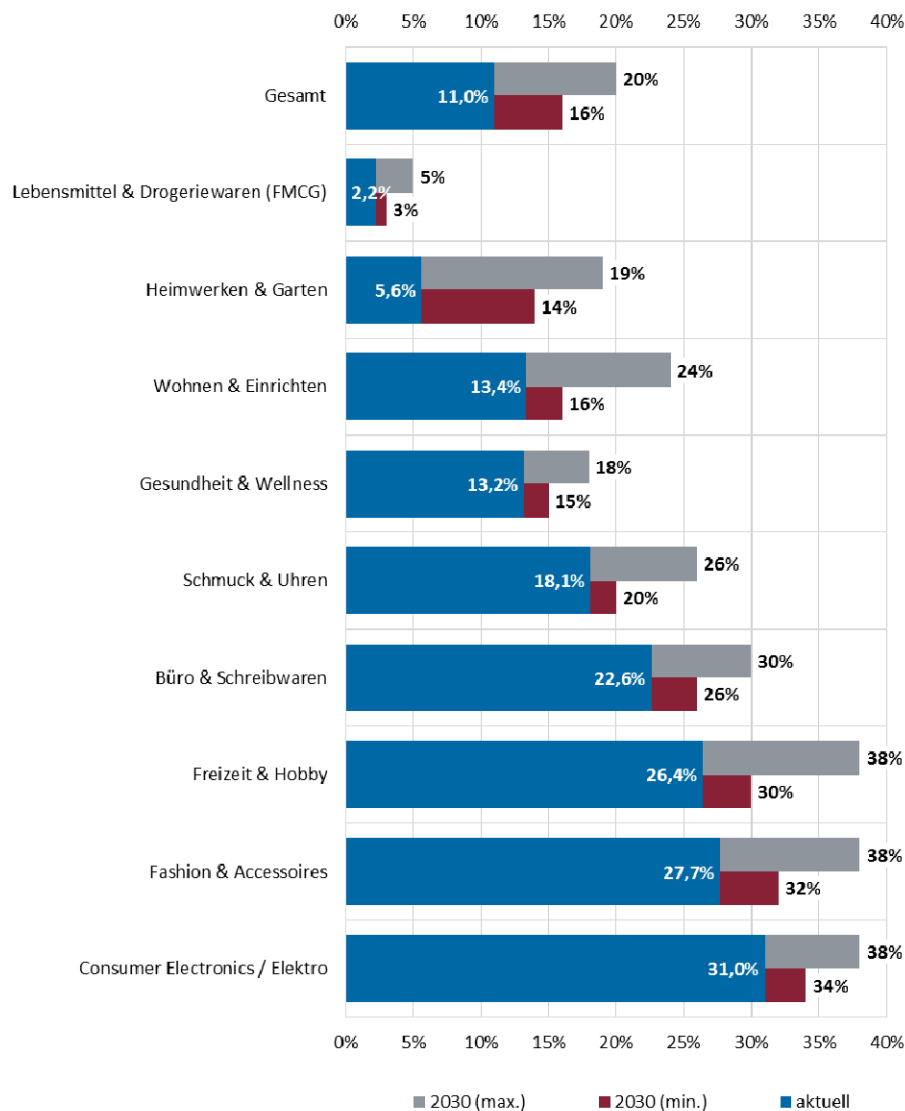
¹⁰ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020, Seite 18

¹¹ Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Ecläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

heit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.¹²

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (Vgl. Abbildung 4). Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

Abbildung 2: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2021 auf Basis der HDE Online-Monitore der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bev

* Fast Moving Consumer Goods (FMCG): Güter des täglichen Bedarfs wie Nahrungsmittel, Hygieneartikel und Tabakwaren

¹² Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

Wie sich der stationäre Einzelhandel im Verhältnis zum Onlinehandel entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation (Corona-Pandemie) kaum mehr prognostizieren. In kleineren Städten und Gemeinden wie Süderbrarup ist der Einzelhandel mit kurzfristigen Sortimenten angebotsprägend. Im kurzfristigen Bedarf ist der stationäre Einzelhandel nach wie vor die dominierende Einkaufsquelle.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

5.1 Bauplanungsrecht

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau- gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE GI	Gewerbegebiet Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind

oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder

2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, heranzuziehen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist bis 2025 gültig und wird aktuell fortgeschrieben, die Fortschreibung soll voraussichtlich bis Herbst 2021 fertiggestellt werden. Änderungen gegenüber dem LEP 2010 sind vor der endgültigen Fertigstellung der Fortschreibung bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, um "in Aufstellung befindliche Ziele" zu sichern.

Im LEP werden das zentralörtliche System festgelegt und die zentralen Orte und Stadtrandkerne dargestellt. Die verbindliche Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie deren Nah- und Mittelbereiche

erfolgt in der Verordnung zum Zentralörtlichen System¹³. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung¹⁴, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Hierbei wird zwischen den Zentralen Orten (Oberzentren, Mittelzentren, Mittelzentren im Verdichtungsraum, Unterzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren, ländliche Zentralorte), den Stadtrandkernen I. und II. Ordnung sowie I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums unterschieden. Diesen werden unterschiedliche Einrichtungen und Angebote zugewiesen.

Süderbrarup ist gemäß LEP 2010 als **Unterzentrum** ausgewiesen, diese Ausweisung wird in der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte von 2019 bestätigt. In dieser Funktion soll Süderbrarup für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs¹⁵ sicherstellen und bedarfsgerecht weiterentwickeln. Der Nahbereich von Süderbrarup ist im Rahmen der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte definiert worden, zu diesem gehören die Mitgliedsgemeinden des Amtes Süderbrarup; Böel, Loit, Mohrkirch, Norderbrarup, Nottfeld, Rügge, Saustrup, Scheggerott, Steinfeld, Süderbrarup, Ulsnis, Wagersrott und Boren. Das Unterzentrum übernimmt somit die Versorgungsfunktion für einen Nahbereich mit ca. 11.400 Einwohnern.

Folgende Ziele der Raumordnung beziehen sich auf die Steuerung großflächigen Einzelhandels:

Zentralitätsgebot

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten (→2.2) vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein. (LEP 2010, Satz 2.8 Abs. 3)*

Beeinträchtungsverbot

*Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**). (LEP 2010, Satz 2.8 Abs. 4)*

Kongruenzgebot

*Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).*

*Dementsprechend vorbehalten sind **Unterzentren***

¹³ Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 05. September 2019

¹⁴ Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

¹⁵ Einzelhandelsangebote des kurzfristigen / täglichen Bedarfs (größer / besser ausgestattet als in ländlichen Zentralorten) sowie Geldinstitute, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Kommunalverwaltungen und Fachärzte

mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben,

mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben. (LEP 2010, Satz 2.8 Abs. 5)

Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).*

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städttebauliches Integrationsgebot**).*

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren. (LEP 2010, Satz 2.8 Abs. 6)

5.3 Regionalplanung

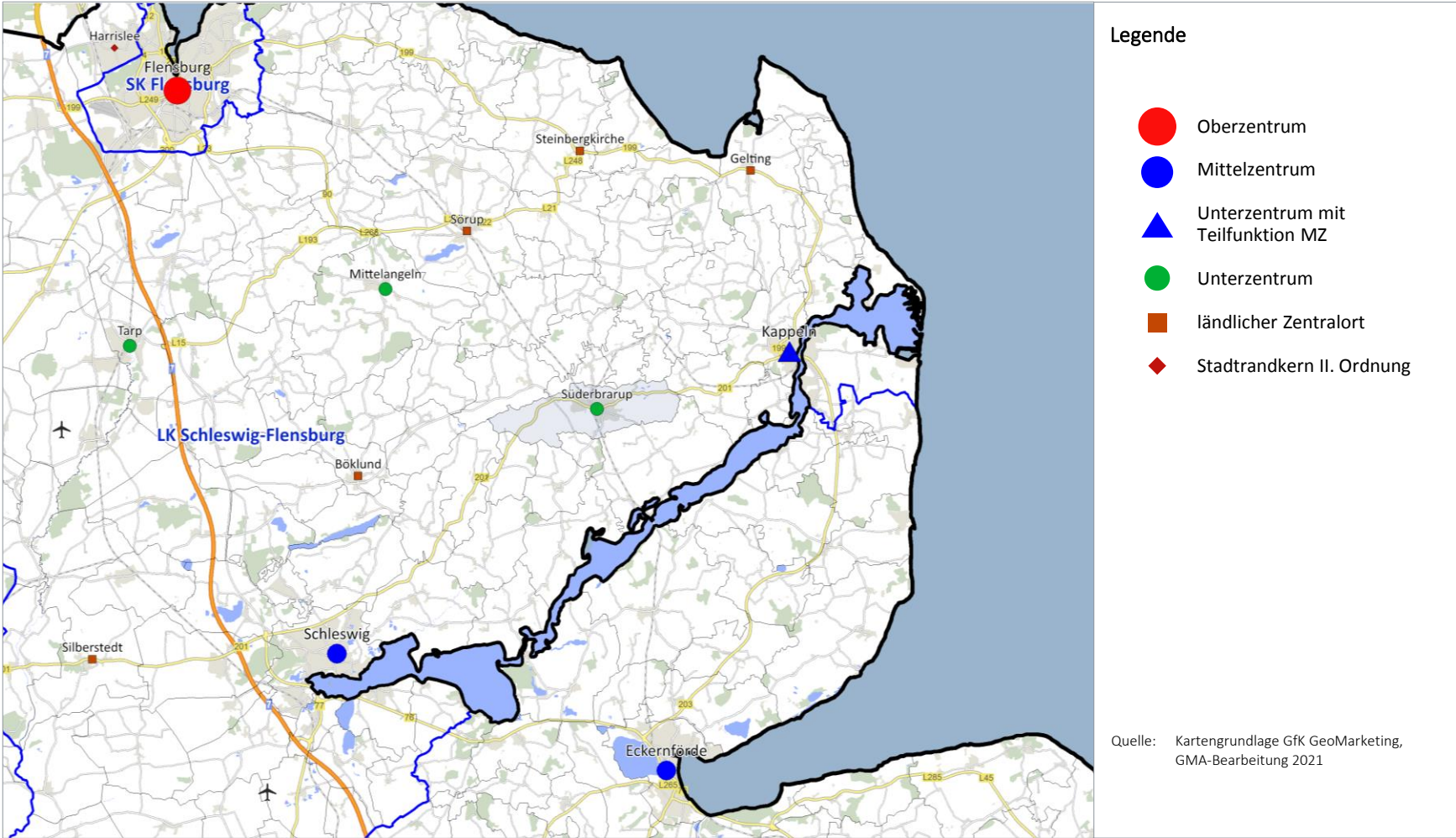
Das im Jahr 2014 neu gefasste Landesplanungsgesetz (LaplaG) sieht vor, dass zukünftig statt bisher fünf Planungsräumen der Regionalplanung nur noch drei Planungsräume und somit drei Regionalpläne existieren werden¹⁶. Der neue „Planungsraum I“ umfasst die Kreise Schleswig-Flensburg, Nordfriesland und die kreisfreie Stadt Flensburg und ist somit deckungsgleich mit dem bisherigen „Planungsraum V“. Bis zur Neuaufstellung der Regionalpläne bleiben die bisherigen Regionalpläne gültig.

Der Regionalplan für den Planungsraum V „Schleswig-Holstein Nord 2002“ sieht u. a. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur vor. Das Unterzentrum Süderbrarup soll sich auch weiterhin als Standort zahlreicher Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie zentralörtlicher Einrichtungen entwickeln. Der Ortskern ist städtebaulich und funktional weiter auszugestalten.¹⁷

¹⁶ Seit 2013 befinden sich die neuen Regionalpläne in Teilaufstellung, da infolge eines Gerichtsurteils aus dem Jahr 2012 Regelungen zum Thema Windenergie notwendig geworden sind.

¹⁷ Regionalplan V Schleswig-Holstein Nord 2002, S.56





Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



6. Zentrale Versorgungsbereiche

6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuh der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs¹⁸:

- 
§ 11 Abs. 3 BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- 
§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- 
§ 34 Abs. 3 BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- 
§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt¹⁹. In diesem Bereich, ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat²⁰.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.






¹⁸ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

¹⁹ Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

²⁰ Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung²¹ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- 
Städtebaulich integrierte Lage: Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- 
Zusammenhängende Versorgungslage: Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- 
Magnetbetriebe: Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden²² und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.²³
- 
 In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- 
Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus: Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

²¹ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

²² vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

²³ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Süderbrarup

1. Makrostandort Süderbrarup

Süderbrarup liegt auf der schleswig-holsteinischen Halbinsel Angeln, die zwischen Schlei und Flensburger Förde gelegen ist. Die Gemeinde mit ca. 5.100 Einwohnern ist als Unterzentrum ausgewiesen und Sitz des gleichnamigen Amtes mit ca. 11.500 Einwohnern. Neben dem Zentralort sind zwölf weitere Gemeinden Teil des Amtes Süderbrarup. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Schleswig (ca. 20 km südwestlich) sowie Kappeln (ca. 12 km östlich) als Unterzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Mittelangeln (ca. 16 km nordwestlich), außerdem liegen die ländlichen Zentralorte Böklund (ca. 14 km westlich), Sörup (ca. 13 km nördlich), Steinbergkirche (ca. 17 km nördlich) und Gelting (ca. 18 km nordöstlich) im näheren Umfeld.

Tabelle 3: Einwohnerveränderung von Süderbrarup im Vergleich

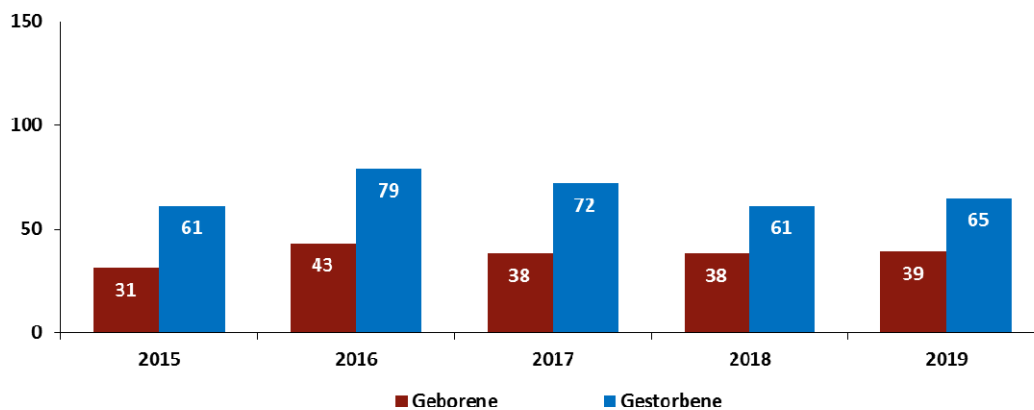
Daten	Einwohner (30.09)		Veränderung 15 / 20	
	2015	2020	abs.	in %
Böel	744	715	-29	-3,9
Boren	1.156	1.146	-10	-0,9
Loit	262	262	0	0,0
Mohrkirch	973	967	-6	-0,6
Norderbrarup	646	654	8	1,2
Nottfeld	127	119	-8	-6,3
Rügge	232	247	15	6,5
Saustrup	202	204	2	1,0
Scheggerott	354	366	12	3,4
Steinfeld	760	812	52	6,8
Süderbrarup	4.813	5.098	285	5,9
Ulsnis	678	680	2	0,3
Wagersrott	240	222	-18	-7,5
Summe Amt / Nahbereich	11.187	11.492	305	2,7
Böklund	1.547	1.665	118	7,6
Gelting	1.995	2.095	100	5,0
Glücksburg (Ostsee)	5.847	6.198	351	6,0
Kappeln	8.700	8.633	-67	-0,8
Kropp	6.471	6.628	157	2,4
Mittelangeln	5.118	5.267	149	2,9
Sörup	4.170	4.323	153	3,7
Steinbergkirche	2.787	2.710	-77	-2,8
Tarp	5.307	5.914	607	11,4
Schleswig	24.271	25.341	1.070	4,4
Flensburg	85.369	89.691	4.322	5,1
Kreis Schleswig-Flensburg	196.513	202.333	5.820	3,0
Schleswig-Holstein	2.849.175	2.911.431	62.256	2,2

Quelle: Statistikamt Nord

Mit über 4.400 Einwohnern entfällt der **Einwohnerschwerpunkt** auf den Kernort Süderbrarup, die Ortsteile Dollrothfeld (ca. 270 EW) und Brebel (ca. 400 EW)²⁴, die seit März 2018 zur Gemeinde Süderbrarup zählen, sind insgesamt deutlich kleiner. Der Einwohnerzuwachs in Süderbrarup ist insbesondere auf die Ausweisung von Neubaugebieten im Kernort zurückzuführen, z. B. im Bereich Südertoft. Weitere Neubaugebiete entstehen im Bereich der alten einer ehemaligen Gärtnerei an der Holmer Straße (ca. 30 Wohneinheiten), somit ist weiterhin ein Einwohnerwachstum zu erwarten. Weiterer Einwohnerschwerpunkte liegen in Boren, Mohrkirch, Steinfeld und Böel, die jeweils aus mehreren dörflichen Ortschaften bestehen.

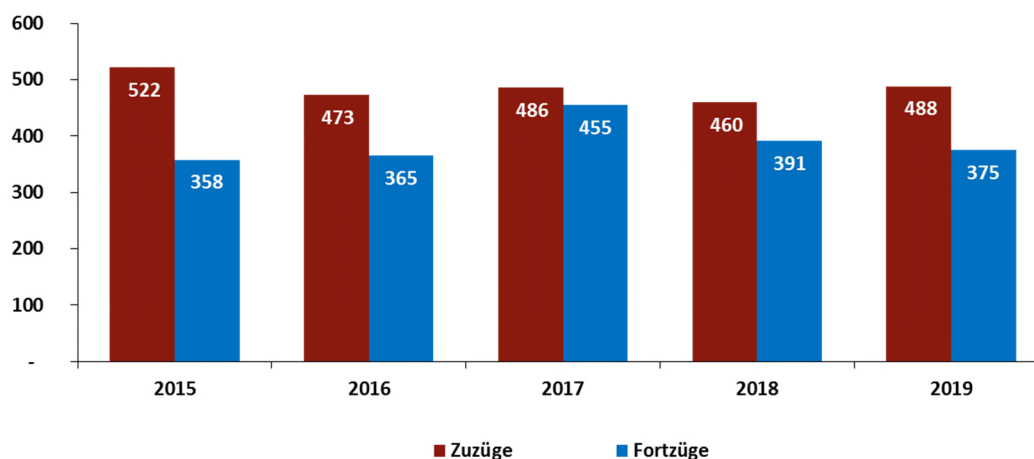
Die **natürliche Bevölkerungsbilanz** fällt leicht negativ aus, zwischen 2015 und 2019 waren in der Summe 189 Geburten zu verzeichnen, denen 338 Sterbefälle gegenüberstanden (Saldo: - 149 Personen).

Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsbilanz 2015 – 2019 in Süderbrarup



Quelle: Statistikamt Nord, GMA-Darstellung 2021

Abbildung 4: Zu- und Fortzüge in Süderbrarup 2015 – 2019



Quelle: Statistikamt Nord, GMA-Darstellung 2021

Der **Bevölkerungszuwachs** in Süderbrarup resultierte v. a. aus einem positiven Wanderungssaldo, der die leicht negative natürliche Bevölkerungsbilanz mehr als ausgleichen kann. Zwischen 2015 und 2019 zogen 2.429 Personen zu, während 1.944 Personen fortzogen (Saldo: + 485 Personen).

In 2020 waren in Süderbrarup insgesamt **1.660 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** ohne Freiberufler und Beamte, am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl liegt in Süderbraup ein Besatz von 326

²⁴ Quelle: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2017

Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor. Dieser Wert liegt über dem des Kreises und etwa auf dem Niveau des Landes, somit kommt Süderbrarup eine besondere Bedeutung als Arbeitsplatzstandort zu. Dies gilt neben Flensburg und Schleswig insbesondere auch für Böklund, Kappeln, Sörup und Kropp.

Den **1.179 Einpendlern** nach Süderbrarup standen **1.349 Auspendler** gegenüber, woraus sich ein negativer Pendlersaldo von – 170 Personen ableitet. Die nahegelegenen Arbeitsplatzschwerpunkte Kappeln und Schleswig weisen hingegen einen positiven Pendlersaldo auf.

Tabelle 4: Beschäftigtenbesatz im Vergleich

	Beschäftigte am Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Einpendler	Auspender	Saldo
Böel	113	715	158	95	252	-157
Boren	261	1.146	228	219	318	-99
Loit	48	262	183	40	88	-48
Mohrkirch	145	967	150	117	346	-229
Norderbrarup	34	654	52	27	270	-243
Nottfeld	*	119	*	*	*	*
Rügge	17	247	69	12	89	-77
Saustrup	11	204	54	8	87	-79
Scheggerott	20	366	55	10	146	-136
Steinfeld	99	812	122	77	259	-182
Süderbrarup	1.660	5.098	326	1.179	1.349	-170
Ulsnis	67	680	99	52	185	-133
Wagersrott	*	222	*	*	*	*
Summe Amt / Nahbereich	2.475	11.492	215	1.836	3.389	-1.553
Böklund	1.636	1.665	983	1.432	461	971
Gelting	397	2.095	189	264	509	-245
Glücksburg (Ostsee)	1.446	6.198	233	1.120	1.301	-181
Kappeln	4.049	8.633	469	2.615	1.442	1.173
Kropp	2.444	6.628	369	1.779	1.531	248
Mittelangeln	956	5.267	182	630	1.594	-964
Sörup	1.388	4.323	321	1.093	1.230	-137
Steinbergkirche	510	2.710	188	362	815	-453
Tarp	1.760	5.914	298	1.334	1.513	-179
Schleswig	14.358	25.341	567	9.889	3.848	6.041
Flensburg	43.981	89.691	490	23.044	11.183	11.861
Kreis Schleswig-Flensburg	56.533	202.333	279	16.892	31.502	-14.610
Schleswig-Holstein	1.002.902	2.911.431	344	137.489	238.768	-101.279

* = zu geringe Fallzahlen, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2020, GMA-Darstellung 2021

Der **Tourismus** spielt an der Schlei eine bedeutende Rolle, wobei dies insbesondere die an der Schleimündung zur Ostsee gelegene Stadt Kappeln betrifft. Im Jahr 2020 wurden demnach in Beherbergungsbetrieben²⁵ in Kappeln insgesamt 68.691 Gästeankünfte und 378.048 Übernachtungen registriert, was gegenüber 2019 trotz Corona-Pandemie einen Zuwachs um ca. 21 % bei den Übernachtungen bei gleichzeitigem Rückgang um ca. 1 % bei den Gästeankünften bedeutet²⁶ und plakativ dokumentiert, dass der Urlaub 2020 in hohem Umfang hierzulande stattgefunden hat. Für Süderbrarup (ein Hotel) liegen keine statistischen Daten vor, die Gemeinde hat als anerkannter Erholungsort vor allem eine Bedeutung im Tagestourismus. Die Verwaltung beobachtet hier auch Überschwappeneffekte aus Kappeln, die jedoch schwer quantifizierbar sind. Die größte Bedeutung kommt allerdings dem Brarup-Markt zu, einem mehrtägigen Jahrmarkt (Fr.- Di., letztes Juli-Wochenende) mit zahlreichen Buden und Fahrgeschäften, der pro Jahr etwa 250.000 – 300.000 Besucher anzieht.

Angaben zu Übernachtungen in Privatquartieren liegen nicht vor. Eine online-Recherche zum Angebot an Ferienwohnungen²⁷ hat ergeben, dass in Süderbrarup derzeit weniger als 10 Ferienwohnungen zur Verfügung stehen. Demnach nehmen die Übernachtungen in Privatquartieren keine übermäßige Bedeutung ein.

Aus **verkehrlicher Sicht** profitiert Süderbrarup von der Lage an der Bundesstraße 201, die von Schleswig (Anschluss an BAB 7) entlang der Schlei nach Kappeln und damit an die Ostsee führt. Außerdem verfügt Süderbrarup im Gegensatz zu Kappeln über einen Bahnhof mit Regionalbahn / -express-Anbindung (Flensburg-Eckernförde), für Bahnreisende nach Kappeln stellt somit Süderbrarup den nächstgelegenen Bahnhof dar. Zwischen Süderbrarup und Kappeln verkehrt von Mai bis Oktober die Angelner Dampfeisenbahn, die eine weitere Touristenattraktion darstellt.

2. Einzelhandelssituation

2.1 Aktueller Einzelhandelsbestand in Süderbrarup

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Süderbrarup 42 Betriebe²⁸ mit einer Verkaufsfläche von ca. 18.870 m² vorhanden. Dabei ist in allen Sortimenten eine teils deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen, die auf eine Versorgungsfunktion für die Mitgliedsgemeinden des Amtes Süderbrarup und eine erhöhte Attraktivität innerhalb der Halbinsel Angeln hinweist.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Süderbrarup

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	19	7.320	30,2
mittelfristiger Bedarf	8	2.490	6,5
langfristiger Bedarf	15	9.060	15,8
Einzelhandel insgesamt	42	18.870	52,5

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt

²⁵ Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen

²⁶ Quelle: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2020

²⁷ Bestand an Ferienwohnungen in Süderbrarup am 01.04.2021 gemäß der online-Portale von: FeWo-direkt: 3; airbnb: 6; hometogo: 12 (inkl. Hotel Angeler Hof); Casamundo: 2 Ferienwohnungen. Einschränkungen durch das Corona-Virus sind möglich.

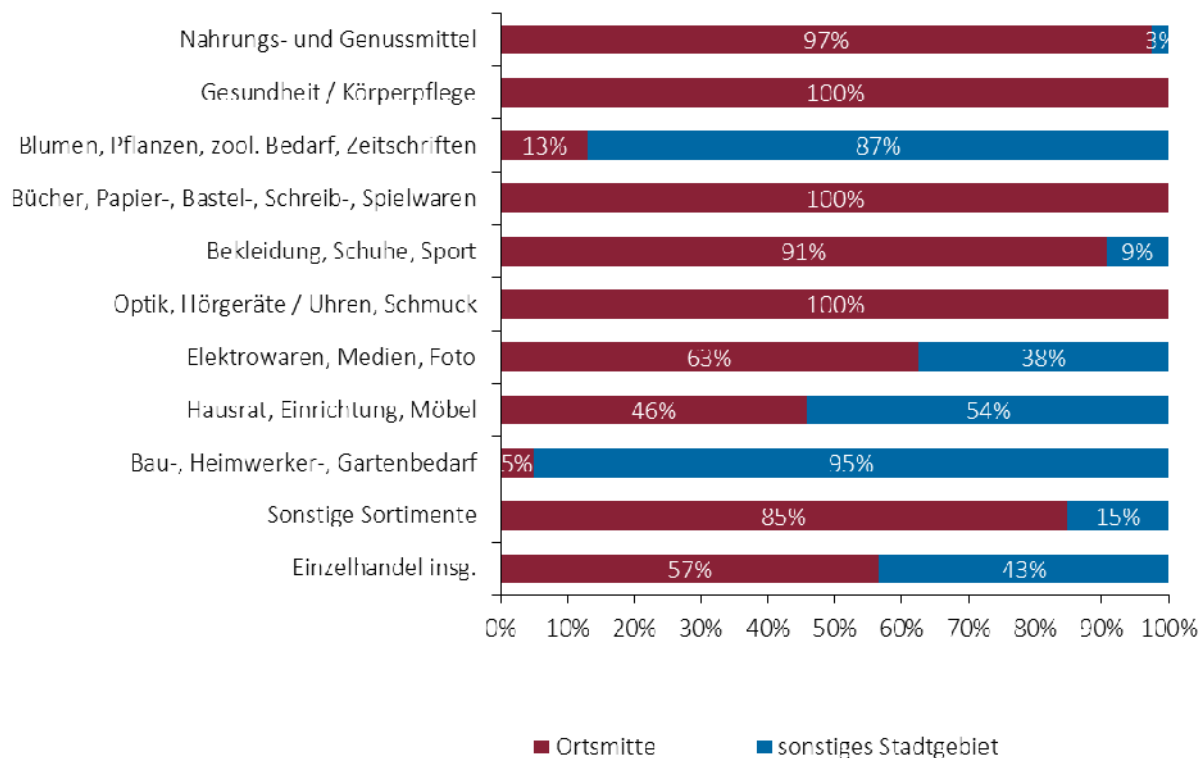
²⁸ Bei Einzelhandelsbetrieben mit diversen Sortimenten wird zwischen dem Kernsortiment und den weiteren Randsortimenten unterschieden. So werden z. B. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zugeordnet und die Umsätze der einzelnen Randsortimente (u. a. Bekleidung, Haushaltswaren) diesen jeweiligen Sortiment zugerechnet.

GMA-Erhebungen 2021 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Räumlich sind die Einzelhandelbetriebe im Kernort Süderbrarup konzentriert. Der Großteil der Betriebe befindet sich in der Ortsmitte entlang der Bundesstraße, die den Ort als Hauptachse durchzieht. An der Bahnhofstraße sind weitere Betriebe ansässig, wobei T€Di im März 2021 seine neuen Flächen in der Bahnhofstraße beziehen konnte. Das Süder-Center, u. a. mit Edeka, Aldi und Kik, liegt in zentraler Lage an der Straße Südertoft. An der B 201 finden sich weitere Einzelhandelsbetriebe wie ein Biomarkt und ein Küchenstudio (Kappeler Straße), mit dem Baumarkt von team Baucenter und weiteren Baustoff- / Gartenanbietern ist im Gewerbegebiet im Westen des Kernorts (Schleswiger Straße) ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt vorhanden.

Nach **Lagen und Sortimenten** bestätigt sich die räumliche Verteilung. Die Sortimente Pflanzen, Möbel, Heimwerker- und Gartenbedarf sind vorwiegend außerhalb der Ortsmitte zu finden, die übrigen Sortimente konzentrieren sich überwiegend eindeutig auf die Ortsmitte. Das Küchenstudio plant die Verlagerung in das Gewerbegebiet an der Schleswiger Straße (gegenüber team Baucenter), so dass dort eine weitere Konzentration von klassischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in Süderbrarup nach Lagen



GMA-Darstellung 2021

2.2 Aktueller Einzelhandelsbestand im Nahbereich

Im Nahbereich (= übrige Mitgliedsgemeinden des Amtes Süderbrarup) sind nur wenig Einzelhandelbetriebe zu finden, darunter Inhabergeführte Handwerksbetriebe und individuelle Spezialformen. In **Böel** sind eine Bäckerei und ein Hofladen ansässig. In **Boren** sind neben Bäckerei und Fleischerei die kleine Kunststube, die auch Bastelkurse anbietet, sowie der Hofladen Landfein vorhanden, der statt Lebensmitteln mit Damenmode und Schulanzen handelt. In **Mohrkirch** sitzt der Handwerksbetrieb Fußböden Sörensen, der hier einen großen Showroom betreibt. In **Norderbrarup, Saustrup, Steinfeld** und **Ulsnis** wurden einzelne Hofläden, eine Bäckerei und ein Teegeschäft angetroffen. Zusammengefasst beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahbereich

auf ca. 990 m². Insgesamt ist die Mantelbevölkerung in diesen Gemeinden aber jeweils recht gering und lässt den rentablen Betrieb von großflächigen Ladenlokalen ausscheiden.

2.3 Nahversorgungssituation

Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung zu klassifizieren. Weitere Betriebe des täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien, dies betrifft nicht nur die Größe, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Für ein hinsichtlich der Größe des Ortes angemessenes Angebot im kurzfristigen Bedarf sind eine Reihe verschiedener Faktoren, wie z. B. die Größe der Betriebe, Sortimentszusammensetzung, räumliche Verteilung der Betriebe im Gemeindegebiet, Verhältnis der Betriebstypen zueinander, entscheidend.

In Süderbrarup wird die Nahversorgung durch die Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Rewe sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl gewährleistet, die sich allesamt in der Ortsmitte befinden. Die quartiersnahe Versorgung ist daher v. a. innerhalb des Kernortes gewährleistet. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde um die Standorte der Lebensmittelmärkte jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt²⁹, welche etwa zehn Gehminuten entspricht. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als „versorgt“ gelten.

Tabelle 6: Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet

Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (ca.-Werte)
Lidl	Schleswiger Straße 5	1.850
Rewe	Große Straße 10	2.010
Süder-Center	Südertoft 2	1.910

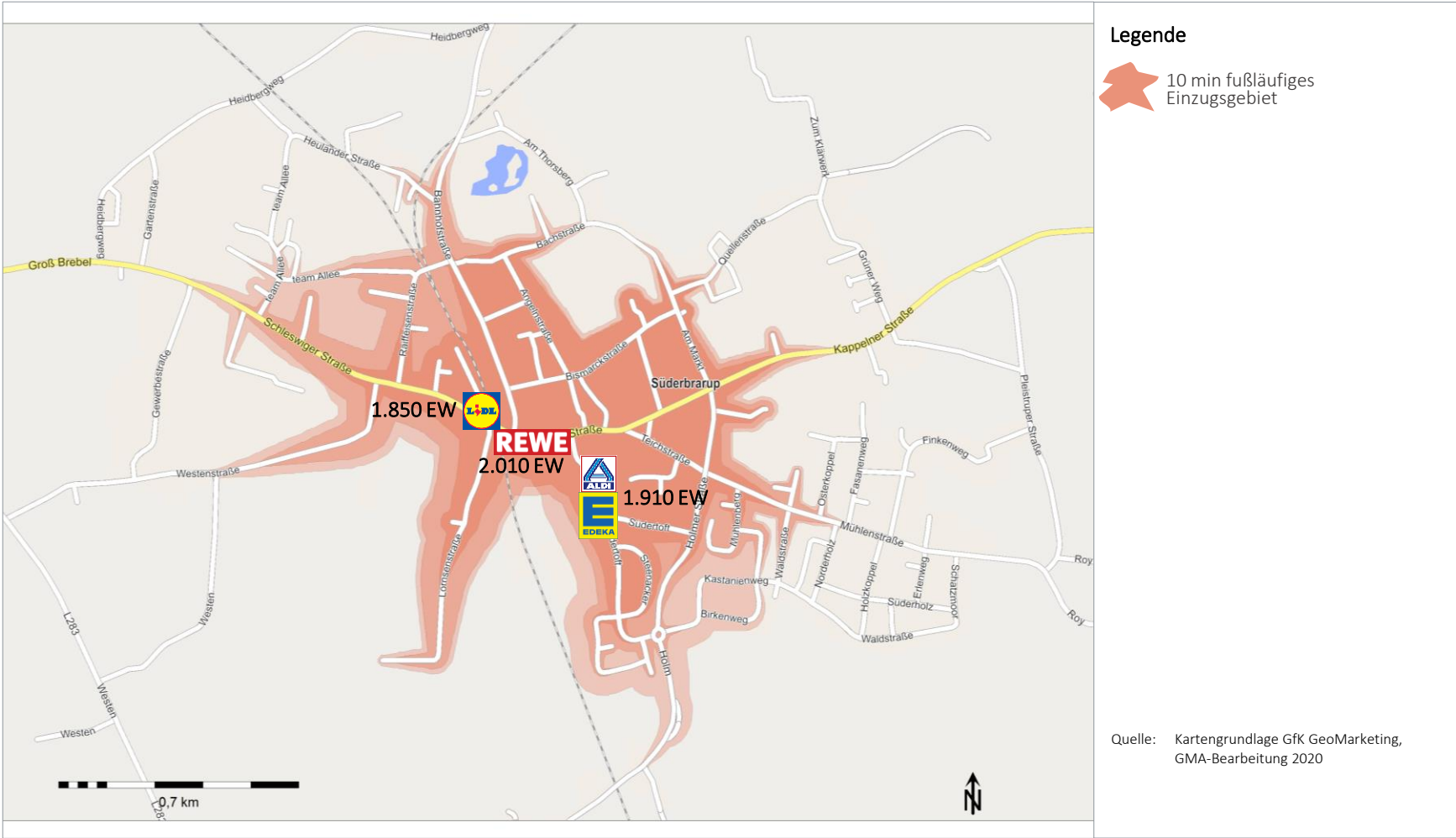
GMA-Darstellung 2021

Im Kernort **Süderbrarup** kann eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung gewährleistet werden (vgl. Karte 2). Durch die zentrale Lage der Märkte im Siedlungsgebiet ist eine fußläufige Erreichbarkeit überwiegend gewährleistet.

Räumliche Versorgungslücken sind insbesondere in den Ortsteilen Brebel und Dollrottfeld sowie in den übrigen Mitgliedsgemeinden des Amtes Süderbrarup festzustellen. Über die gute verkehrliche Anbindung durch die B 201 ist jedoch eine Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet sowie aus dem Amt gewährleistet, allein aus Mohrkirch sind die Lebensmittelmärkte in Sörup und Mittelangeln besser zu erreichen.

²⁹ Die 10 min-fußläufige Entfernung wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur). Größtenteils nicht berücksichtigt, werden jedoch Abkürzungen oder „Schleichwege“ (z. B. über Parkflächen, Grünanlagen).

Karte 2: Fußläufige Nahversorgung Süderbrarup



III. Nachfragesituation

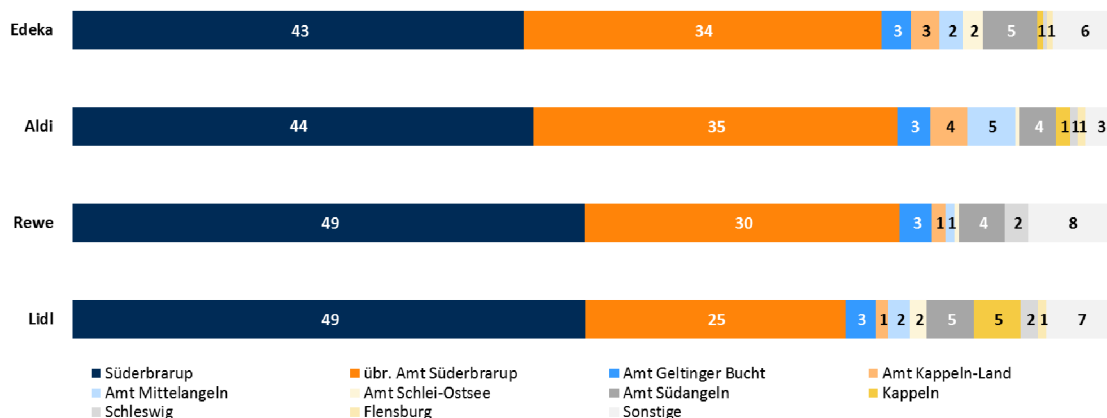
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Süderbrarup

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Süderbrarup und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Süderbrarup und im Umland
- /// Kundenwohnortbefragung vor den Lebensmittelmärkten in Süderbrarup
- /// verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte

Zur Einschätzung der Reichweite der Lebensmittelmärkte erfolgte im Mai 2021 an einem Freitagnachmittag (jeweils 3 Stunden) eine Kundenbefragung.³⁰ Die Lebensmittelmärkte weisen eine sehr hohe Kundenfrequenz auf, so dass innerhalb kurzer Zeit viele Kunden befragt werden können. So wurden vor den vier Märkten Aldi, Edeka, Lidl und Kunden nach ihrem Wohnort gefragt. Insgesamt gaben 1.277 Kunden ihren Wohnort an, wobei sich folgende Aufteilung ergibt:

Abbildung 6: Kundenanteile nach Standorten in %



GMA-Kundenerhebung 05 / 2021

Die Kundenaufteilung zeigt, dass die Lebensmittelmärkte in Süderbrarup zu einem Großteil von Kunden aus Süderbrarup aufgesucht werden und eine Versorgungsfunktion für alle Mitgliedsgemeinden des Amtes Süderbrarup übernehmen (ca. 77 % der Kunden). Das Einzugsgebiet geht im Westen sowie im Osten teilweise über den Amtsbereich hinaus, in deutlich geringerem Umfang wurden jedoch auch Kunden aus der gesamten Region Angeln angetroffen. Zu den sonstigen Orten³¹ wurden verschiedene Orte in Schleswig-Holstein, anderen Bundesländern und dem Ausland zusammengefasst.

Setzt man die Kundenzahl in Relation zu den jeweiligen Einwohnerzahlen, so ergibt sich die sog. **Kundendichte** (Kunden je 1.000 Einwohner), wobei die Kundendichte für die Standortgemeinde jeweils am höchsten ausfällt. Dies ist auch für Süderbrarup (= 114 Kunden / 1.000 EW) der Fall. Aufgrund der touristischen Bedeutung der Schlei fallen die Streumuskeln mit Touristen, Tagungsgästen und Durchfahrenden höher aus. Insgesamt sind rd. 15.056 Einwohner im Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Süderbrarup wohnhaft.

³⁰ Die Kundenwohnortbefragung fand am 07.05.2021 unter Einhaltung der Regeln der Corona-Verordnung des Landes Schleswig-Holstein statt.

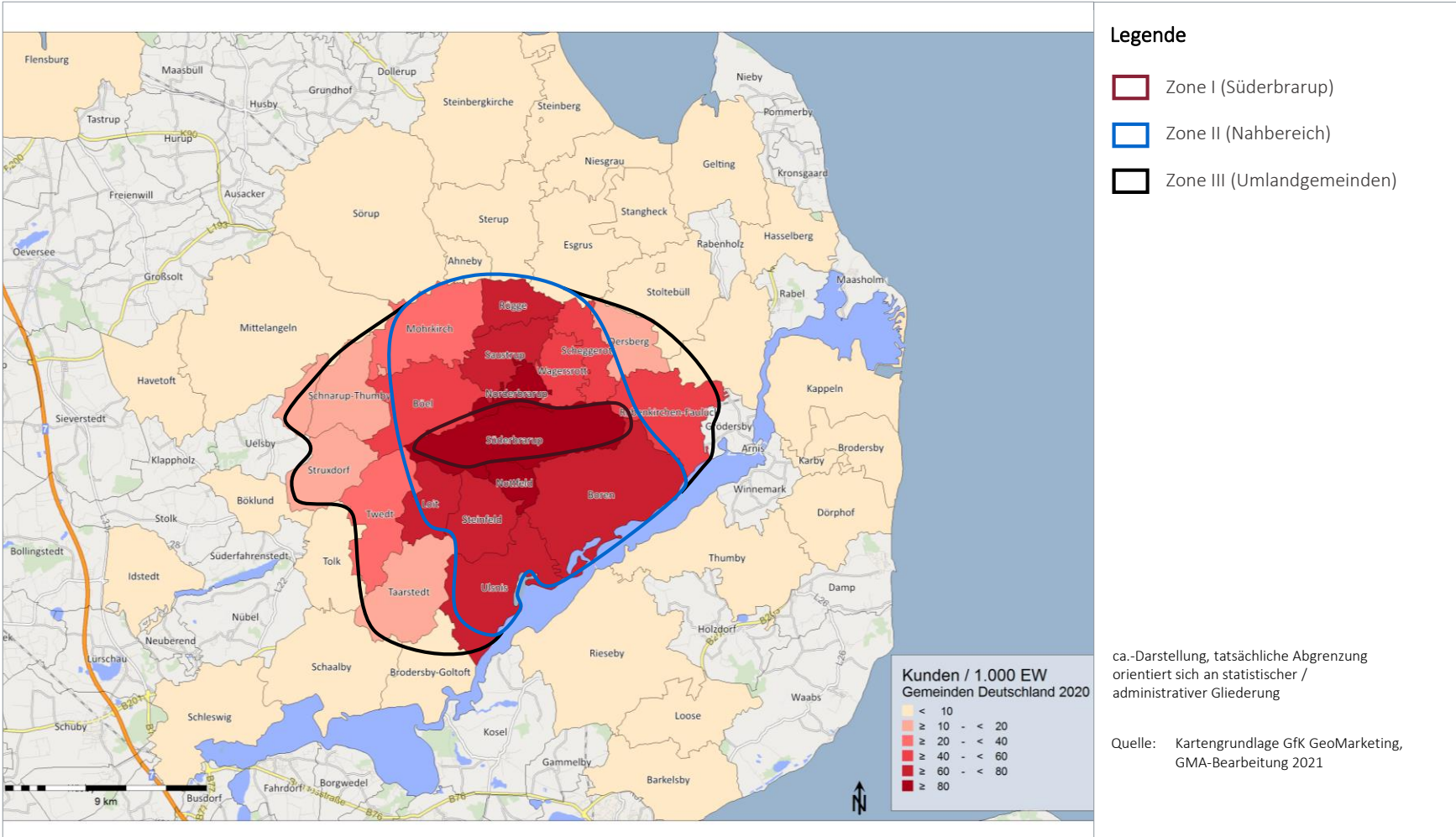
³¹ Einzelne Kunden aus 36 Orten, darunter u. a. Kiel, Pinneberg, Wedel, Kaltenkirchen, Hamburg, Berlin, Essen, Dortmund, Hannover, Göttingen, München, Hessen, Dänemark, Lettland, Russland

Tabelle 7: Kundenverteilung und Kundendichte in Süderbrarup

	Edeka	Aldi	Rewe	Lidl	Summe	Einwohner	Kunden / 1.000 EW
Süderbrarup	226	125	112	120	583	5.098	114
Böel	18	3	6	10	37	715	52
Boren	32	17	12	11	72	1.146	63
Loit	4	4	4	6	18	262	69
Mohrkirch	16	6	6	5	33	967	34
Norderbrarup	25	21	9	9	64	654	98
Nottfeld	9	2	7	-	18	119	151
Rügge	6	6	3	2	17	247	69
Saustrup	7	4	3	1	15	204	74
Scheggerott	11	5	2	3	21	366	57
Steinfeld	26	15	10	9	60	812	74
Ulsnis	20	12	6	3	41	680	60
Wagersrott	5	4	1	2	12	222	54
Summe Amt	405	224	181	181	991	11.492	86
Rabenkirchen-Faulück	12	10	1	3	26	655	40
Kappeln	3	4	-	11	18	8.633	2
Taarstedt	10	-	3	3	16	921	17
Mittelangeln	1	7	2	3	13	5.267	2
Schleswig	2	2	5	4	13	25.341	1
Struxdorf	6	-	3	2	11	638	17
Sörup	5	3	-	2	10	4.323	2
Twedt	3	5	-	2	10	511	20
Schnarup-Thumby	6	3	-	-	9	538	17
Böklund	1	5	2	-	8	1.665	5
Flensburg	3	2	-	2	7	89.691	<1
Steinbergkirche	2	1	-	3	6	2.710	2
Stoltebüll	4	-	1	1	6	691	9
Niesgrau	2	-	3	-	5	530	9
Steinberg	1	1	3	-	5	805	6
Brodersby	3	-	1	1	5	675	7
Tolk	1	-	2	2	5	1.045	5
Gelting	2	2	-	-	4	2.095	2
Sterup	1	3	-	-	4	1.337	3
Oersberg	2	-	2	-	4	301	13
Loose	1	1	-	2	4	828	5
Brodersby-Goltoft	4	-	-	-	4	690	6
Hasselberg	2	-	-	1	3	819	4
Esgrus	-	-	-	2	2	800	3
Stangheck	-	2	-	-	2	221	9
Dörphof	2	-	-	-	2	747	3
Rieseby	2	-	-	-	2	2.725	1
Thumby	2	-	-	-	2	385	5
Schaalby	-	-	-	2	2	1.592	1
Ahneby	1	-	-	-	1	197	5
Barkelsby	-	-	-	1	1	1.568	1
Havetoft	1	-	-	-	1	910	1
Idstedt	1	-	-	-	1	916	1
Sonstige Orte	31	8	19	16	74		
Summe Auswärtige	117	59	47	63	286		
Insgesamt	522	283	228	244	1.277		

GMA-Berechnung 2021

Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Süderbrarup



2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Süderbrarup

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.370 €³².

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Süderbrarup lag im Jahr 2020 mit 89,1 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau³³ vor. Dies gilt auch für weitere Gemeinden des Amtes Süderbrarup, wie Böel (89,6), Norderbrarup (90,6), Mohrkirch (95,1), Rügge (92,2), Scheggerott (86,6), Steinfeld (93,7) und Wagersrott (84,0). In den Gemeinden Loit (99,3), Nottfeld (98,7) und Saustrup (101,0) lag ein etwa durchschnittliches Kaufkraftniveau vor, die direkten Schlei-Anliegergemeinden Boren (105,5) und Ulsnis 109,5) weisen überdurchschnittliche Werte auf.

Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein hohes Kaufkraftniveau vor.

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Die Gemeinde Süderbrarup kann ein Einzugsgebiet mit ca. 15.050 Einwohnern ansprechen, die ein Kaufkraftvolumen von ca. 91,3 Mio. € p. a. repräsentieren. Das Kaufkraftvolumen in Süderbrarup beträgt ca. 28,7 Mio. € p. a., weitere ca. 39,4 Mio. € entfallen auf das übrige Amtsgebiet und ca. 23,1 Mio. € auf weitere Umlandgemeinden. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

Tabelle 8: Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Süderbrarup

Daten	Kaufkraft in Mio. €			
	Süderbrarup	Nahbereich	Umlandgemeinden	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	11,1	15,1	8,9	35,1
Gesundheit, Körperpflege	2,1	2,9	1,7	6,7
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	0,9	1,2	0,7	2,8
Bücher, Schreib- und Spielwaren	1,1	1,6	0,9	3,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	3,3	4,6	2,7	10,6
Elektrowaren, Medien, Foto	2,6	3,5	2,1	8,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2,8	3,9	2,3	9,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2,4	3,3	1,9	7,6
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	0,7	1,0	0,6	2,3
sonstige Sortimente	1,7	2,3	1,4	5,4
Einzelhandel insgesamt	28,7	39,4	23,2	91,3

GMA-Berechnung 2021

³² Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

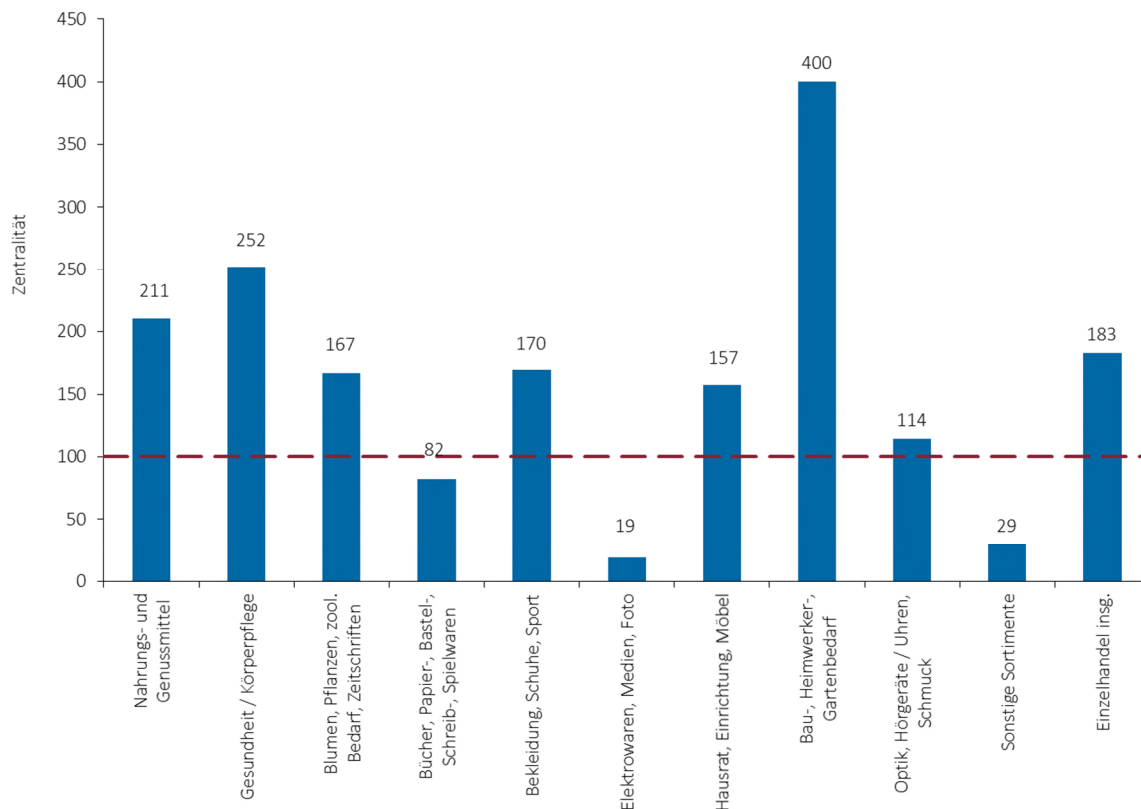
³³ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2020: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

3. Einzelhandelszentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Der Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem hohen Maße und erzielt gleichzeitig Zuflüsse mit Kunden aus dem Umland und / oder mit Touristen.

Die Einzelhandelsbetriebe in Süderbrarup erwirtschaften³⁴ einen Umsatz von rd. 52 - 53 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 28 - 29 Mio. € gegenüber, so dass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelssortimente – bei etwa 183 % liegt. Besonders hohe Zentralitätswerte sind bei Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit / Körperpflege und im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf festzustellen. Auch bei Blumen / Pflanzen / zoologischem Bedarf, bei Bekleidung und Schuhen sowie im Einrichtungsbereich sind positive Zentralitäten vorhanden. Niedrige Zentralitäten sind insbesondere bei Elektro, Medien, Foto sowie Papier-, Schreib- und Spielwaren festzustellen.

Abbildung 7: Einzelhandelszentralität in Süderbrarup



Quelle: GMA-Berechnungen 2021

³⁴ Anm.: bezogen auf ein normales Geschäftsjahr; bedingt durch die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie fallen die Umsätze in 2020 und 2021 generell abweichend aus.

IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

1.1 Bewertung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes

Mit je zwei Lebensmittelvollsortimentern sowie zwei Lebensmitteldiscountern übernimmt der Einzelhandel in Süderbrarup eine umfassende Nahversorgungsfunktion für das Gemeindegebiet und die benachbarten Gemeinden des Amtes Süderbrarup. Dabei geht die Versorgungsfunktion der Einstufung als Unterzentrum entsprechend über das Gemeindegebiet hinaus. Eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte ist gewährleistet, wenn rd. 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- /// Der **Aldi Lebensmitteldiscounter** im Südercenter weist einen modernen Marktauftritt auf, fällt allerdings mit knapp unter 800 m² VK unterdurchschnittlich groß aus. Bei Neuansiedlungen von Aldi-Märkten werden i.d.R. Verkaufsflächen von ca. 1.270 m² realisiert. Zur Darstellung des gesamten Sortiments und zur Anpassung an aktuelle Kundenerwartungen hinsichtlich Warenpräsentation, Sortimentstiefe und Breite der Wege wird seitens des Betreibers eine Verkaufsflächen-erweiterung angestrebt. Sollte dies auf den Bestandsflächen des Südercenters nicht möglich sein wäre eine Verlagerung des Betriebs innerhalb der Ortsmitte denkbar. Hierzu könnte ggf. die gegenüberliegende Potenzialfläche (leer stehendes Autohaus, ehem. Kloppenburg-Filiale) genutzt werden.
- /// Der **Edeka Lebensmittelvollsortimenter** im Südercenter weist ebenfalls einen modernen Marktauftritt auf und ist mit ca. 1.750 m² VK ausreichend groß dimensioniert. Ungenutzte Flächen im Eingangsbereich würden sogar eine geringe Verkaufsflächenerweiterung im Bestand ermöglichen. Somit ist für Edeka kein unmittelbarer Handlungsbedarf festzustellen.
- /// Der **Lidl Lebensmitteldiscounter** an der Schleswiger Straße ist modern und leistungsfähig. Mit ca. 1.000 m² VK ist die Verkaufsfläche noch ausreichend, für Neuansiedlungen werden allerdings Größen um ca. 1.400 m² realisiert. Zum Erhebungszeitpunkt wurde ein Gebäude im Kreuzungsbereich mit der Lornsenstraße zurückgebaut, das Grundstück bietet daher genügend Potenzial für zukünftige Optimierungen und Standortsicherungsmaßnahmen.
- /// Der **Rewe Lebensmittelvollsortimenter** an der Großen Straße ist leistungsfähig, aber vom Aufbau und insbesondere der äußeren Gestaltung her nicht mehr zeitgemäß. Der Markt mit ca. 1.200 m² VK wird im hinteren Grundstücksbereich durch einen separaten, ca. 600 m² VK großen und atypisch langen Getränkemarkt ergänzt, der nicht mit dem Verkaufsraum verbunden ist. In der Summe ist die Ausstattung noch zeitgemäß, da für Neubauten von Lebensmittelvollsortimentern im ländlichen Raum i. d. R. Flächengrößen um ca. 1.800 m² realisiert werden. Der Betreiber plant einen Ersatzneubau des Marktes am gleichen Standort, wonach der Markt dem aktuellen Filialkonzept entsprechen dürfte, was zur Sicherung der Versorgungsfunktion von Süderbrarup beiträgt. Mit dem Neubau soll auch die Anbindung an die südlich gelegenen Neubaugebiete verbessert werden.
- /// Mit dem **Biomarkt** an der Kappelner Straße ist in Süderbrarup ein kompetentes Angebot im Bio-Bereich vorhanden, was insbesondere für die Gemeindegröße positiv hervorzuheben ist.
- /// Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** konzentriert sich auf den Drogeriemarkt Rossmann, ergänzt durch die Teilsortimente der Vollsortimenter und Discounter. Mit ca. 650 m² VK ist die Filiale von Rossmann durchschnittlich groß, bei Neuansiedlungen werden inzwischen jedoch größere Flächen angestrebt (ca. 800 m² VK). Für ein Unterzentrum ist dies eine angemessene Ausstattung.
- /// Der Besatz bei **Apotheken** ist für die Gemeindegröße angemessen, in der Ortsmitte sind zwei Apotheken vorhanden. Ein Sanitätshaus ist bislang jedoch nicht vorhanden.

- /// Das Angebot bei **Blumen** wird vorrangig durch Gläfers Gartenwelt geleistet, Pflanzen finden sich in größerem Umfang auch im team Baucenter.

1.2 Bewertung des übrigen Einzelhandelsangebotes

- /// Das Angebot bei **Tiernahrung / zoologischer Bedarf** konzentriert sich auf eine größere Fachabteilung im team Baucenter und ist als angemessen zu beurteilen.
- /// Bei **Büchern / Schreib- und Papierwaren** ist auf die Buchhandlung Schröder hinzuweisen, Schreibwaren werden in den Fachabteilungen der Lebensmittelmärkte und bei T€Di geführt. Das Vorhandensein eines Fachgeschäfts für Bücher (sowie CDs, DVDs,) ist angesichts des hohen Online-Anteils bei Büchern positiv hervorzuheben, bei Schreibwaren sind eingeschränkte Entwicklungspotenziale vorhanden.
- /// Das Angebot bei **Spielwaren** beschränkt sich auf die Randsortimente in den Lebensmittelmärkten und den Sonderpostenmärkten T€Di sowie Schauen und Kaufen. Entwicklungspotenziale bei Spielwaren sind in geringem Maße vorhanden, diese sind aufgrund des hohen Online-Anteils jedoch ebenfalls deutlich eingeschränkt.
- /// Im **Bekleidungsbereich** ist ein ausgeprägtes Angebot vorhanden, eine Besonderheit für die Gemeindegröße stellt das Modehaus Harmening mit über 500 m² Verkaufsfläche dar. Das Angebot wird im Niedrigpreissegment durch die filialisierten Fachmärkte NKD und Kik ergänzt, Kinderbekleidung wird bei Ernsting's family geführt. Durch einen zweiten Eingang zur Rückseite kann das Modehaus Harmening von der Magnetfunktion des Südercenters profitieren, das über rd. 260 kostenfreie Parkplätze verfügt.
- /// Das Sortiment **Schuhe / Lederwaren** ist v. a. in den Filialen von Schuh Eggers und Schuh Armbruster vertreten. Mit zwei filialisierten Schuhgeschäften ist eine regionale Versorgungsbedeutung des Unterzentrums erkennbar. **Sportartikel** werden in Süderbrarup nicht angeboten. Ergänzend ist auf den Hofladen Landfein in Boren hinzuweisen, der neben Damenmode eine große Auswahl an Schulranzen führt und in der Region messeartige „Ranzen-Parties“ veranstaltet.
- /// Die Sortimente **Elektrowaren, Medien, Foto** sind in Süderbrarup nur untergeordnet vertreten. Der Installationsbetrieb Elektro von Hören bietet ergänzend Elektrohaushaltsgeräte an und soll eine Verlagerung ins Gewerbegebiet planen. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie ist eine beschleunigte Verlagerung von Marktanteilen zum Online-Handel zu beobachten, so dass die bestehenden Ergänzungspotenziale nicht überschätzt werden sollten.
- /// Der Sortimentsbereich **Optik, Akustik** wird durch den inhabergeführten Betrieb Optik und Akustik Rieger abgedeckt. Die Sortimente **Uhren, Schmuck** werden bei Juwelier Thiel angeboten. Somit liegt in Süderbrarup ein umfassendes Angebot in diesem Bereich vor.
- /// Bei **Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik / Wohnaccessoires** ist vor allem der Bereich Antiquitäten vertreten, hier ist zunächst auf Antik Kunsthandwerk im Bahnhof Süderbrarup hinzuweisen, in der Bahnhofstraße ist außerdem die Werkstatt von Antiquitäten Krohn zu finden. Hardy's Antikunst in der Großen Straße wurde zum Erhebungszeitpunkt nicht betrieben. Auch Schauen und Kaufen sowie T€Di bieten Haushalts- und Wohnsortimente an, dies gilt in untergeordneter Form auch für den Textildiscounter Kik. Bei **Heimtextilien** ist auf das Stoffgeschäft Die kleine Schnalle hinzuweisen, das auch Nähkurse anbietet. Im April 2021 hat DIY for Home mit Möbeln und Dekorationsartikeln eröffnet.
- /// Im Sortiment **Möbel** ist das Küchenstudio Sieck zu nennen, für das zum Erhebungszeitpunkt eine Verlagerung an den Standort des team Baucenters (Schleswiger Straße) vorgesehen ist.

- / Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist ein ausgeprägtes Fachhandelsangebot vorhanden, größter Anbieter ist der Baumarkt team Baucenter. Zusätzlich ist auf Bauxpert Köhn hinzuweisen, der neben einem kleinen Baumarkt eine ausgedehnte Baustoffhandlung³⁵ betreibt.
- / Bei **sonstigen Sortimenten** finden sich in Süderbrarup mehrere, teils kreative Ansätze, sowie klassische Sonderpostenmärkte. T€Di betrieb im März 2021 zwischenzeitlich zwei Filialen, für die ältere Filiale an der Lornsenstraße wurde bereits ein Nachmieter gesucht. Die neue Filiale in der Bahnhofstraße ist mit über 800 m² fast doppelt so groß wie die Alte. Der 3G-Retromarkt (Integrationsprojekt) mit Gebrauchsgütern wurde zum Erhebungszeitpunkt vorübergehend nicht betrieben, Fahrräder / Zubehör sind in Süderbrarup in gebrauchter Form in der Fahrradwerkstatt Ruck-Zuck zu finden. Schauen und Kaufen betreibt in Süderbrarup einen klassischen Sonderpostenmarkt, eine Musikschule an der Schleswiger Straße öffnet ab 17:00 Uhr einen kleinen Musikshop mit Gebrauchsgüterverkauf und Reparaturen.

2. Entwicklungsmöglichkeiten in Süderbrarup

Für das Unterzentrum Süderbrarup ist zunächst die **Sicherung der unterzentralen Versorgungsfunktion** maßgeblich. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern und zwei Lebensmitteldiscountern in der Ortsmitte wird bereits eine gute Ausstattung erreicht, zur Sicherung der Nahversorgung sollte der Bestand gesichert und modernisiert werden. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei Rewe, der eine nicht mehr zeitgemäße Flächenaufteilung und Gestaltung aufweist, sowie bei Aldi, der auf zu kleiner Fläche agiert.

Die Analyse des Einzelhandels ergibt keine größeren Defizite. Für einen eigenständigen Elektromarkt, deren Betreiber ebenfalls derzeit auf Flächenoptimierung / -reduzierung setzten und zwischen 600 – 2.400 m² VK betreiben, ist das Marktpotenzial zu klein. Kleinteilige Nutzungen wie ein Sanitätshaus, ein Spielwarengeschäft oder Schreibwaren würden jedoch eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Sofern sich Fachmarktformate (z. B. Action, Dänisches Bettenlager etc.) für Süderbrarup interessieren, sollten Potenzialflächen in der Ortsmitte herangezogen werden.

Süderbrarup weist bereits eine weitgehende **Konzentration des Einzelhandels auf die zentrale Hauptlage** in der Ortsmitte auf, wobei es zu Synergieeffekten in Form von Koppelungskäufen kommt. Von der Magnetfunktion der Lebensmittel, Mode- und Schuhanbieter profitieren auch kleinere Fachgeschäfte sowie Dienstleistung und Gastronomie. Dies gilt insbesondere für die große, innerstädtische Parkplatzanlage des Südercenters. Diese Konzentration gilt es weiter auszubauen und Synergieeffekte zu fördern. Hierzu gehört die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, die Beseitigung von Leerständen sowie Mindernutzungen und die Nutzung von Potenzialflächen in der Hauptlage zur Weiterentwicklung des Einzelhandels.

³⁵ reine Baustoffhandlungen sind als Gewerbebetriebe einzustufen, nicht als Einzelhandelsbetriebe.

V. Einzelhandelskonzept für Süderbrarup

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte³⁶. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LEP Schleswig-Holstein).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Süderbrarup werden wie folgt gesehen:

/// Schutz und Stärkung der Ortsmitte

- Stärkung der Ortsmitte gegenüber dezentralen Standorten, d.h. keine Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Ortsmitte
- Erhalt der Multifunktionalität der Ortsmitte durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie

/// Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

/// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

/// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

³⁶ Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belegung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im kurzfristigen Bedarf erreicht werden sollte. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Zur Bewertung der Sortimente werden folgende Kriterien zugrunde gelegt.

Tabelle 9: Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Gemeinde	Alltagstauglichkeit, Zielgruppenansprache, Leit-sortiment
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergien mit anderen Gemeindeg Sortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Ziele, Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde	Anteil der Verkaufsfläche in der Ortsmitte

GMA Zusammenstellung 2021

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einstufung der Sortimente dar, diese orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Süderbrarup, den rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt die städtebauliche Zielsetzungen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i. d. R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 10: Sortimentsliste des Einzelhandels von Süderbrarup

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel - Sportbekleidung und -geräte - Schuhe, Lederwaren - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Gardinen / Zubehör - Sanitärwaren (kleinteilig) - Uhren, Schmuck, Optik, Akustik 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, Tierpflegemittel, Tierbedarf - Fahrräder / Zubehör - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel - Gartenmöbel - Gartengeräte, Rasenmäher - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern - baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) - Sanitär / Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Elektrogroßgeräte - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Matratzen, Matratzenschoner - Teppiche, Bodenbeläge - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel - Auto- / Motorradzubehör - Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf
<p style="text-align: center;">Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs-/ Genussmittel - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen 	

GMA-Empfehlungen 2021

Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben des LEP (LEP Entwurf 2020, 3.10.6) zu berücksichtigen:

„(3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

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

Zu beachten ist ferner, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden müssen. Dies bezieht damit auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- // Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- // Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.

Da die Entwicklungspotenziale begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb der geschützten Bereiche (zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortsmitte zu sehen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung. Ein wesentliches Augenmerk liegt auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen, z.B. Kappeln, Sörup, Böklund oder Schleswig. Im Rahmen des Standortkonzeptes werden vorhandene Einkaufslagen eingeordnet.

In der Ortsmitte wird der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte** festgelegt. Der Bereich der Großen Straße zwischen Bahnhof und Marktplatz ist durch einen überwiegend durchgehenden Geschäftsbesatz mit Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Die Magnetbetriebe sind Edeka, Aldi, Rewe und Lidl, ergänzende Angebote sind in filialisierten und inhabergeführten Fachgeschäften zu finden. In der Ortsmitte sind mehrere Ladenleerstände und Potenzialflächen vorhanden, die zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung herangezogen werden können. Der Bereich ist als Teil des „Ortszentrums“ in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden.

Tabelle 11: Einzelhandelsbestand nach Lagen

	Betriebe		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	absolut	in %
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	32	76	10.700	57
Streu- und Nebenlagen	6	14	720	4
Gewerbegebiet Schleswiger Straße	4	10	7.450	39
Gesamt	42	100	18.870	100

GMA-Berechnungen 2021

Aufgrund der Konzentration der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen handelt es sich bei der Ortsmitte um den einzigen zentralen Versorgungsbereich.

Im Gewerbegebiet an der Schleswiger Straße sind Betriebe aus dem Bau- und Gartensektor zu finden, das Küchenstudio plant ebenfalls die Verlagerung an den Baumartstandort. Die Einzelhandelsnutzung in dieser Gewerbegebietslage sollte auf den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschränkt bleiben.

Kleinere Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe (< 800 m² VK) bedürfen nicht der planungsrechtlichen Steuerung, deren Zulässigkeit ist nach den entsprechenden Gebietstypen der BauNVO geregelt.

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte

Foto 1: Große Straße



Foto 2: Bahnhofstraße



Aufnahmen: GMA 2021

Räumliche Situation

- /// Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Hauptlage Große Straße und Teile der Bahnhofstraße, welche die ursprüngliche Einkaufsstraße von Süderbrarup darstellt.
- /// Im **Norden** reicht der durchgehende Geschäftsbesatz bis zu dem neuen Standort von T€Di an der Bahnhofstraße, nördlich davon wird das Zentrum durch die Kfz-Werkstatt Point-S und freistehende Wohnbebauung begrenzt.
- /// Im **Osten** reicht die Hauptlage beidseitig bis zur Einmündung Teichstraße, östlich hiervon stellt freistehende Wohnbebauung den Nutzungsschwerpunkt dar. Im Übergang zur Kappelner Straße markiert der große Marktplatz den Abschluss des Zentrums.
- /// Im **Süden** reicht der zentrale Versorgungsbereich bis an die Neubaugebiete bzw. Freiflächen heran und umfasst auch die tieferen Grundstücke des Südercenters und des Rewe-Markts.
- /// Im **Westen** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die freistehende Wohnbebauung entlang der Schleswiger Straße begrenzt, die westlich des Lidl-Grundstücks beginnt.

Versorgungsfunktion

- /// Die Betriebe in der Ortsmitte übernehmen eine umfassende Versorgungsfunktion für die Mitgliedsgemeinden des Amtes Süderbrarup.
- /// ca. **10.700 m² Verkaufsfläche** in 32 Einzelhandelsbetrieben.
- /// **Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe:** Edeka Matzen, Rewe Rieger, Lidl, T€Di, Aldi, Schauen & Kaufen, Rossmann, Mode Harmening, KiK, NKD, Schuh Eggers, Schuhe Armbruster, Ernstings family, Buchhandlung Schröder, Juwelier Thiel, Apotheken (2x), Optik Akustik Rieger

- / **Wochenmarkt:** Der Wochenmarkt findet jeweils freitags (13.30 - 17:00 Uhr) auf dem Marktplatz statt.
- / **öffentliche Einrichtungen:** Bücherei, Amtshaus Süderbrarup
- / **Komplementärnutzungen:** 42 ergänzende Nutzungen, darunter acht Gastronomiebetriebe, drei Friseursalons, drei medizinische Praxen, drei Praxen für Krankengymnastik, zwei Pflegedienste, zwei Kreditinstitute, die Verwaltung und zwei Spielhallen. Weitere Nutzungen (Schule am Markt, Sporthalle) befinden sich in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes (Brarup Markt).
- / **Leerstände:** 7 Leerstände (Leerstandsquote: ca. 10 %), darunter eine ehemalige Kfz-Werkstatt und der Leerstand im Hotel, für den eine Nachbelegung zum Erhebungszeitpunkt kurz bevorstand. Einzelne Betriebe (z. B. Antiquitätengeschäft) stehen nicht leer, werden aber nicht bewirtschaftet. Ladenleerstand Große Straße 6 (vormals Herren-Salon) mit Renovierungsstau. In der Bahnhofstraße 2 befindet sich ein kleinerer Leerstand.
- / Um die quantitative und qualitative Versorgung im kurzfristigen Bedarf sicherzustellen, wird u. a. eine Modernisierung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe und des Lebensmitteldiscounters Aldi empfohlen.³⁷
- / Angesichts der Leerstände, die über die übliche Fluktuation hinausgehen, und der Potenzialflächen insb. im Südosten der Ortsmitte (ehem. Kfz-Werkstatt als städtebaulicher Missstand, ehemalige Meierei) sollen Neuansiedlungen vor dem Hintergrund einer rückläufigen Flächennachfrage im Einzelhandel, insb. bei klassischen zentrenrelevanten Sortimenten, auf die kompakte, zusammenhängende Ortsmitte konzentriert werden.

Potenzialflächen

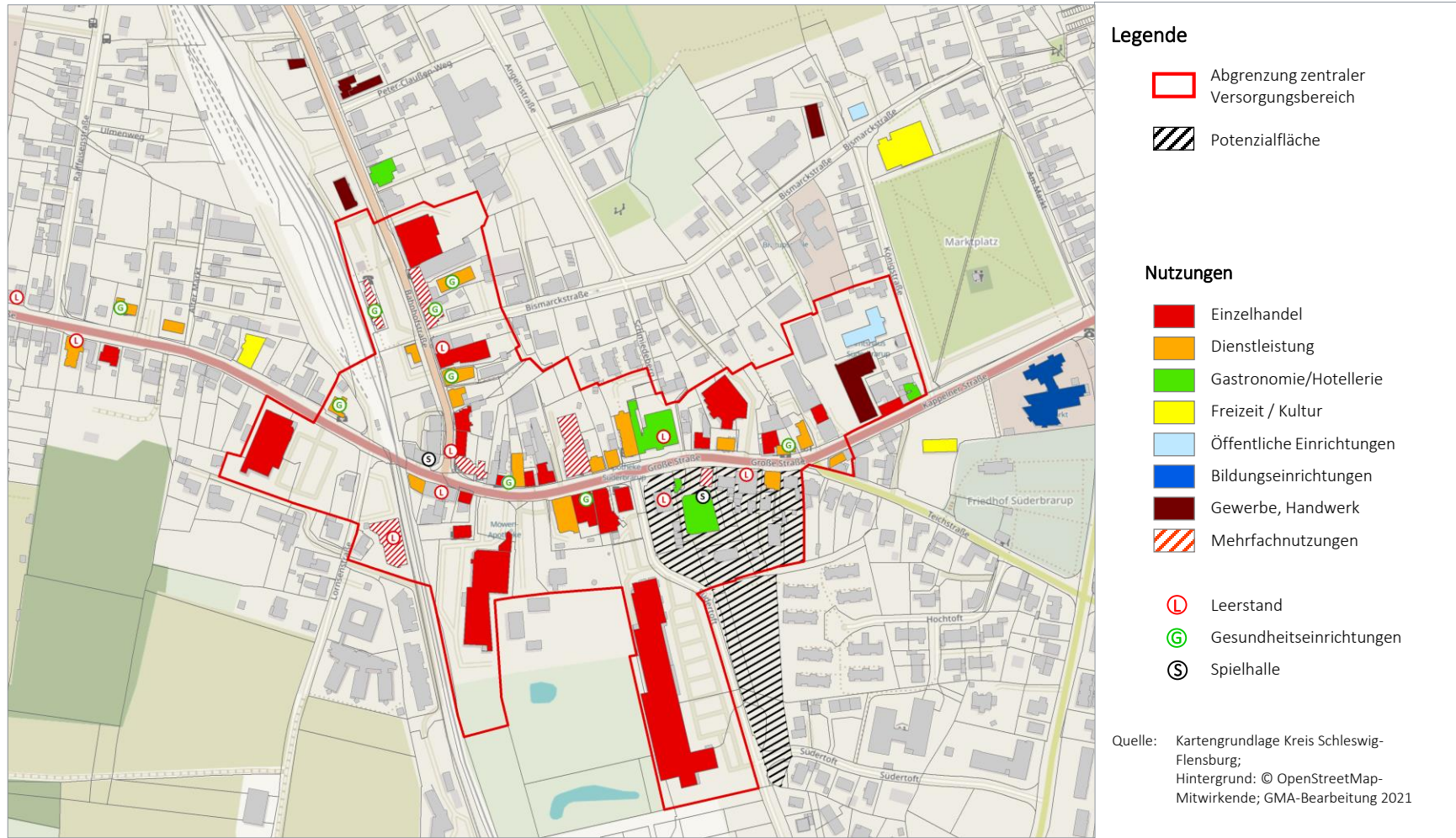
- / Der Bereich um die ehemalige Kfz-Werkstatt (Große Straße 24), die ehemalige Kloppenburg-Fläche (derzeit Spielhalle) und das Gelände der ehemaligen Meierei (Große Straße 30) stellt eine zentrale Potenzialfläche zur städtebaulichen Aufwertung und einzelhändlerischen Weiterentwicklung der Ortsmitte dar.
- / Der Übergang Große Straße / Bahnhofstraße weist mehrere Leerstände auf und bietet sich für Aufwertungsmaßnahmen an.
- / Für eine zukünftige Neuordnung des südlichen Eingangsbereichs bzw. einer möglichen Weiterentwicklung des Südercenters kann perspektivisch ggf. die Potenzialfläche östlich der Straße Südertoft herangezogen werden, denkbar ist z.B. die Verlagerung von Parkplätzen oder zusätzliche Dienstleistungen.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung der Ortsmitte als unterzentralen Versorgungsstandort im qualifizierten Grundbedarf (=Angebote des kurzfristigen Bedarfs und ergänzende Komplementärnutzungen)
- ➔ Behebung städtebaulicher Missstände, insb. die Potenzialflächen im Osten der Ortsmitte
- ➔ Nachbelegung der leerstehenden Ladeneinheiten

³⁷ Die Verträglichkeit dieser Vorhaben wäre im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu untersuchen

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Süderbrarup



3.2 Gewerbegebiet Schleswiger Straße

Foto 3: Luftbild



Aufnahmen: © Microsoft, Nokia

Räumliche Situation

- Das größte zusammenhängende Gewerbegebiet in Süderbrarup am Standort der ehemaligen Thorsberg-Kaserne ist Sitz der team Gruppe, die hier unter „team baucenter“ einen Baumarkt betreibt.

Ausstattung

- strukturprägende Betriebe:** team Baucenter, BauXpert Köhn, Gläfers Gartenwelt
- Komplementärnutzungen:** Der Großteil der Nutzungen im Gewerbegebiet entfällt auf klassische Gewerbebetriebe. Neben der team Gruppe mit mehreren Nutzungen ist auch die Hauptgenossenschaft Nord AG mit einem großen Futtermittelwerk vertreten.

Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan Nr. 19 setzt für das team Baucenter ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt, Baustoffhandel und Gartenmarkt fest. Die zulässige Verkaufsfläche liegt bei 6.000 m².
- Für den Bereich nördlich des Baumarkts weist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 Gewerbegebiete aus, in denen Einzelhandel mit Ausnahme des Annexhandels (max. 300 m² VK, keine Waren und Güter des täglichen Bedarfs, unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet) ausgeschlossen ist.

- /// Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 schließt Einzelhandel für einen Teilbereich vollständig aus.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Bereitstellung von Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe
- ➔ Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte

4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.³⁸ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.³⁹ Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Süderbrarup branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte sollte keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige⁴⁰ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Ortsmitte eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

In sonstigen integrierten Lagen sollen großflächige Betriebe unabhängig von den geführten Sortimenten nicht angesiedelt werden. Auch kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in sonstigen integrierten Standorten neu angesiedelt werden, da diese zu einer Belebung der Ortsmitte beitragen und deshalb funktional betrachtet hierhin gehören.

³⁸ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

³⁹ Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

⁴⁰ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

4.2.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete)

Die Gewerbegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Das direkte Umfeld des team-Baucenters eignet sich jedoch zur Unterbringung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sollen in Gewerbegebieten darüber hinaus zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden. Die hier vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁴¹

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. eines Betriebes begrenzt werden sollte.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Süderbrarup und dem Amt Süderbrarup erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Gemeinderat als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen worden ist. Mittelfristig (Zeitraum: ca. 5 – 7 Jahre) sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

⁴¹ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	9
Abbildung 2:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	10
Abbildung 3:	Natürliche Bevölkerungsbilanz 2015 – 2019 in Süderbrarup	19
Abbildung 4:	Zu- und Fortzüge in Süderbrarup 2015 – 2019	19
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in Süderbrarup nach Lagen	22
Abbildung 6:	Kundenanteile nach Standorten in %	25
Abbildung 7:	Einzelhandelszentralität in Süderbrarup	29

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Große Straße	37
Foto 2:	Bahnhofstraße	37
Foto 3:	Luftbild	40

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	15
Karte 2:	Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Nahversorger	24
Karte 3:	Marktgebiet des Unterzentrums Süderbrarup	27
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	8
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	11
Tabelle 3:	Einwohnerveränderung von Süderbrarup im Vergleich	18
Tabelle 4:	Beschäftigtenbesatz im Vergleich	20
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Süderbrarup	21
Tabelle 6:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	23
Tabelle 7:	Kundenverteilung und Kundendichte in Süderbrarup	26
Tabelle 8:	Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Süderbrarup	28
Tabelle 9:	Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	34
Tabelle 10:	Sortimentsliste des Einzelhandels von Süderbrarup	35
Tabelle 11:	Einzelhandelsbestand nach Lagen	36