

 WIRKUNGSANALYSE -
AKTUALISIERUNG



Sylt-Tinum

Lebensmitteldiscounterverlagerung und Drogeriemarktansiedlung

Foto: pinterest

Auftraggeber

Firmenname: Lidl Immobilien Dienstleistungs GmbH & Co. KG
Straße 18147 Rostock, Swienskuhlenstr. 6

Projekt-Nr.: P2405-1074

Bearbeiter

Projektleitung: Johanna Bretthauer, M. Sc.
Bereichsleitung: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 15. Juli 2024

Urheberrechtlicher Hinweis

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

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

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

bulwiengesa AG * Berlin * Essen * Frankfurt am Main * Hamburg * München

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
www.bulwiengesa.de

Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE17 7002 0270 4410 4330 58

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher),
Thomas Voßkamp, Sven Carstensen
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Bernhard H. Hansen

Hauptsitz: Berlin
Charlottenburg HRB 95407 B
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite			
1	VORBEMERKUNG	1	7	WIRKUNGSANALYSE	29
1.1	Ausgangslage, Untersuchungsanlass und Auftraggeber	1	7.1	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens Ersatzneubau Lidl in Sylt-Tinum	30
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik	1	7.2	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Erweiterung des Lidl-Marktes	32
2	MAKROSTANDORT SYLT	5	7.3	Umsatzrekrutierung	32
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	9	7.4	Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet bei Markteintritt des Vorhabens zum gegenwärtigen Zeitpunkt	32
3.1	Mikrostandort Kiarwai	9			
3.2	Planvorhaben Verlagerung und Erweiterung Lidl	11	8	NACHNUTZUNG DES LIDL-ALTSTANDORTES DURCH DROGERIEMARKT UND APOTHEKE	35
4	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE	16	8.1	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit der geplanten Ladeneinheiten Drogeriemarkt und Apotheke	35
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes	16	8.2	Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet bei Markteintritt der Vorhaben Drogeriemarkt und Apotheke nach Realisierung des Lidl-Ersatzneubaus	38
4.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf	17	9	SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN VORGABEN DER LANDESPLANUNG	41
5	RELEVANTE WETTBEWERBSSITUATION	20	10	ERGEBNIS	43
5.1	Relevanter Wettbewerb in der Zone 1 Gemeinde Sylt	20			
5.2	Relevanter Wettbewerb in der Zone 2	22			
5.3	Relevante Einzelhandelsplanungen im Einzugsgebiet	26			
5.4	Fazit Wettbewerbssituation	26			
6	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE	27			
				ANHANG: Erläuterung der Marktverteilungsrechnung	47

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage, Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Untersuchungsgegenstand ist die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Sylt-Tinum vom derzeitigen Standort Kiarwai 18-24 auf das westlich angrenzende Grundstück Kiarwai 12, auf dem bis Ende 2021 eine Kaufhaus Stolz-Filiale ansässig war. Sie verfügte über rund 700 qm Verkaufsfläche (VKF). Im Gebäude besteht derzeit eine handelsfremde Interimsnutzung.

Der Lidl-Bestandsmarkt verfügt über rd. 1.000 qm VKF. Der Ersatzneubau soll zur Abwicklung saisonaler Frequenzspitzen mit einem auf aktuell 1.630 qm VKF erweiterten Ladenlayout errichtet werden. Zusätzlich sind in einem aufgesetzten Staffelgeschoss Mietwohnungen für die Sylter Bevölkerung geplant. Der Lidl-Altstandort soll durch einen Drogeriemarkt, eine Apotheke sowie weitere Kleinstflächen bevorzugt für regionale Anbieter nachgenutzt werden. - Eine Apotheke bestand bereits zuvor im Objekt des Kaufhauses Stolz; sie wurde jedoch zusammen mit diesem geschlossen und würde nunmehr an den Standort zurückkehren.

Bereits im April 2018 wurde die bulwiengesa AG von der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG in Wasbek mit der Erstellung einer Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für eine beabsichtigte Lidl-Verlagerung beauftragt. Seinerzeit waren allerdings zwei gewerblich genutzte Grundstücke im Eckbereich Königskamp/Keitumer Straße als Planstandort für das Ersatzbauvorhaben vorgesehen, von denen eines jedoch zwischenzeitlich anderweitig bebaut wurde. Das verbleibende Grundstück reicht für die Verlagerung nicht aus, so dass hierfür nunmehr das vormalige Stolz-Grundstück in den Fokus genommen wird, welches mittlerweile durch die Firma Lidl erworben wurde.

Am 31. Mai 2024 beauftragte die Lidl Immobilien Dienstleistungs GmbH & Co. KG in Rostock die bulwiengesa AG mit einer Erneuerung der in 2018 erstellten ersten Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für das Ersatzbauvorhaben und die geplante Nachnutzung für den Altstandort. Diese Untersuchung löst eine gleichartige Vorgängeruntersuchung aus 2023 auf einer aktualisierten Nachfrage- und Projekt-Datenbasis ab. U. a. ist der als Nachnutzung im Altobjekt vorgesehene Drogeriemarkt nunmehr auf etwas größerer Verkaufsfläche (700 qm) als in 2023 untersucht (670 qm) geplant.

1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- aktualisierte Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes Insel Sylt (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsinfrastruktur, Tourismus).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung, Verkaufsflächenzuwachs, Kunden- und

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

- Verkehrerschließung (Stellplatzausstattung) sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
- Übernahme des vorhabenrelevanten Einzugsgebietes aus dem Erstgutachten, dessen Abgrenzung auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes erfolgte.
 - Aktualisierte Ermittlung der Nachfragevolumina für das projektrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf (hierzu zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung, freiverkäufliche Pharmaziewaren wie Nahrungsergänzungsmittel, medizinische Pflegeprodukte, Vitaminpräparate usw.). Apothekenpflichtige Arzneimittel sind nicht Bestandteil des untersuchten Sortimentes, da die geplante Apotheke an die Stelle einer zuvor bereits vorhandenen Apotheke tritt. Da deren Verkaufsfläche ebenfalls erweitert wird, nehmen wir im Sinne eines Worst Case-Ansatzes jedoch an, dass der Nachfolgebetrieb auf der zusätzlichen Verkaufsfläche verstärkt auch freiverkäufliche Pharmaziewaren, Pflegeprodukte und Nahrungsergänzungsmittel in das Sortiment aufnimmt und damit einem verbreiteten Branchentrend folgt. Mit diesem Teilsortiment träte auch die Apotheke in den Wettbewerb mit umgebenden Nahversorgungsstrukturen. Diese Sortimente sind im untersuchungsrelevanten Nachfragevolumen enthalten und die damit getätigten Mehrumsätze werden insoweit auch in die Untersuchung einbezogen.

Die bulwiengesa AG berechnet jährlich die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel für Konsumgüter, differenziert nach rund 40 Einzelwarengruppen, und bereinigt diese um Ausgaben im Online- und Versandhandel, so dass das ver-

bliebene Nachfragevolumen voll für den stationären Ladenhandel zur Verfügung steht. Hierbei handelt es sich um Bruttowerte inkl. Verbrauchs- und Umsatzsteuer. Die Anpassung des Nachfragevolumens an das lokale Kaufkraftniveau erfolgt über konsumrelevante Kaufkraftindizes der Fa. MB Research. Da nicht alle Konsumausgaben gleichermaßen auf Einkommensunterschiede reagieren, gewichtet bulwiengesa diese mit branchenspezifischen Elastizitätskoeffizienten, welche aus einkommensspezifischen Sonderauswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes ermittelt werden. Die Ausgaben für Güter des untersuchten Periodischen Bedarfs reagieren unterdurchschnittlich auf Einkommensänderungen. Der Anpassungskoeffizient beträgt derzeit etwa 0,36.

- Aktualisierte Erhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) der wesentlichen Nahversorger im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf auf der Insel Sylt, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale. Dabei berücksichtigen wir im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich abgesichert und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist. Apotheken werden berücksichtigt, soweit sie in nennenswertem Umfang auch freiverkäufliche Sortimente anbieten und gehen mit den Umsätzen hierfür in die Umsatzbilanz für periodischen Bedarf ein (s. vorstehender Gliederungspunkt).

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung.

Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern verfügbar – auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden.

Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in großstädtischem Zusammenhang auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung (vgl. Erläuterung der Rechnung im Anhang).

Anschließend wird in zwei Schritten der Markteintritt des verlagerten Lidl-Discountmarktes (1. Schritt) nebst Nachnutzungen im Bestandsobjekt – Drogeriemarkt, Apotheke mit ihren freiverkäuflichen

Sortimenten – mit ihren Umsätzen im untersuchungsrelevanten Kernsortiment „Periodischer Bedarf“ (2. Schritt) in das Ausgangsszenario eingestellt und ausgewertet.

Wir berücksichtigen dabei, dass es sich hierbei um unterschiedliche Betriebsformen mit unterschiedlichen Angebotsschwerpunkten handelt und tragen dem durch eine Begrenzung der Anteile am Gesamtmarkt, den die jeweiligen Betriebsformen halten können, Rechnung. So werden

- bis zu ca. 40 % des Nachfragevolumens für periodischen Bedarf in Lebensmitteldiscountern,
- bis zu ca. 10 % in Drogeriemärkten und etwa
- 1-2 % in Apotheken umgesetzt.

Weitere knapp 50 % entfallen auf Supermärkte/Vollsortimenter, Bio-Lebensmittelmärkte und den Fachhandel/das Ladenhandwerk. Diese Betriebsformen stehen insoweit zwar auch, jedoch nicht primär im Wettbewerb zum Planvorhaben.

- Abschließend erfolgt eine Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten, eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen sowie der Vereinbarkeit mit verbindlichen Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holsteins, Kap. 3.10 Einzelhandel, denen das Vorhaben als großflächige Maßnahme gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt.
- Das apothekenpflichtige Arzneimittel-Kernsortiment der geplanten Apotheke ist nicht Teil der quantitativen Auswirkungsanalyse, weil
 - am Stand Kaufhaus Stolz bis 2021/2022 bereits eine Apotheke ansässig war und dieser Betriebstyp nunmehr dorthin zurückkehrt;
 - die Gesamtzahl der Apotheken auf Sylt von 2019 auf heute von acht auf fünf (Westerland, Wenningstedt, List) zurück-

ging und durch die Wiederansiedlung in Tinnum zumindest eine teilweise Wiederherstellung des Netzes erfolgt.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Aktualisierte Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers bzw. Betreibers
- Bebauungsplan-Unterlagen
- Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, Regionalplan für den Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord) 2002

Die Untersuchung wurde im zweiten Quartal 2024 durchgeführt. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europa-weiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen: <https://gif-ev.com/glossar/>.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

2 MAKROSTANDORT SYLT

Lage im Raum

- Die zum Landkreis Nordfriesland gehörende Insel Sylt erstreckt sich westlich entlang der Nordseeküste Schleswig-Holsteins und Dänemarks. Sylt ist die größte der nordfriesischen Inseln und touristisch geprägt. Die Insel erstreckt sich vornehmlich in Nord-Süd-Richtung und gliedert sich in insgesamt fünf Gemeinden (von Norden nach Süden): List, Kampen, Wenningstedt-Braderup, Sylt und Hörnum. Den Siedlungsschwerpunkt der Insel bilden die Bereiche Westerland und Tinnum, wobei dem Bahnhof Westerland (Sylt) aufgrund seiner Anbindungsfunktion an das östlich gelegene deutsche Festland eine gewisse Mittelpunkt-funktion zukommt.

Die nächstgelegenen Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion befinden sich östlich der Insel Sylt. Das Oberzentrum Flensburg ist rd. 80 km entfernt, das nächstgelegene Unterzentrum (mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) Niebüll rd. 35 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum Neukirchen (zusammen mit Klanxbüll ländlicher Zentralort) beträgt rd. 25 km, zum Unterzentrum Leck sind es rd. 45 km.

Zentralörtliche Funktion

- Die Insel Sylt liegt im Bereich des aktuell geltenden Regionalplans für den Planungsraum V – Schleswig-Holstein Nord aus dem Jahre 2002. Am 30. Mai 2023 stimmte die Landesregierung den Entwürfen der drei zukünftigen Regionalplänen in Schleswig-Holstein zu, welche sich derzeit im Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren befinden. Demnach ist Sylt künftig dem Regionalplan für den Planungsraum I zuzuordnen.

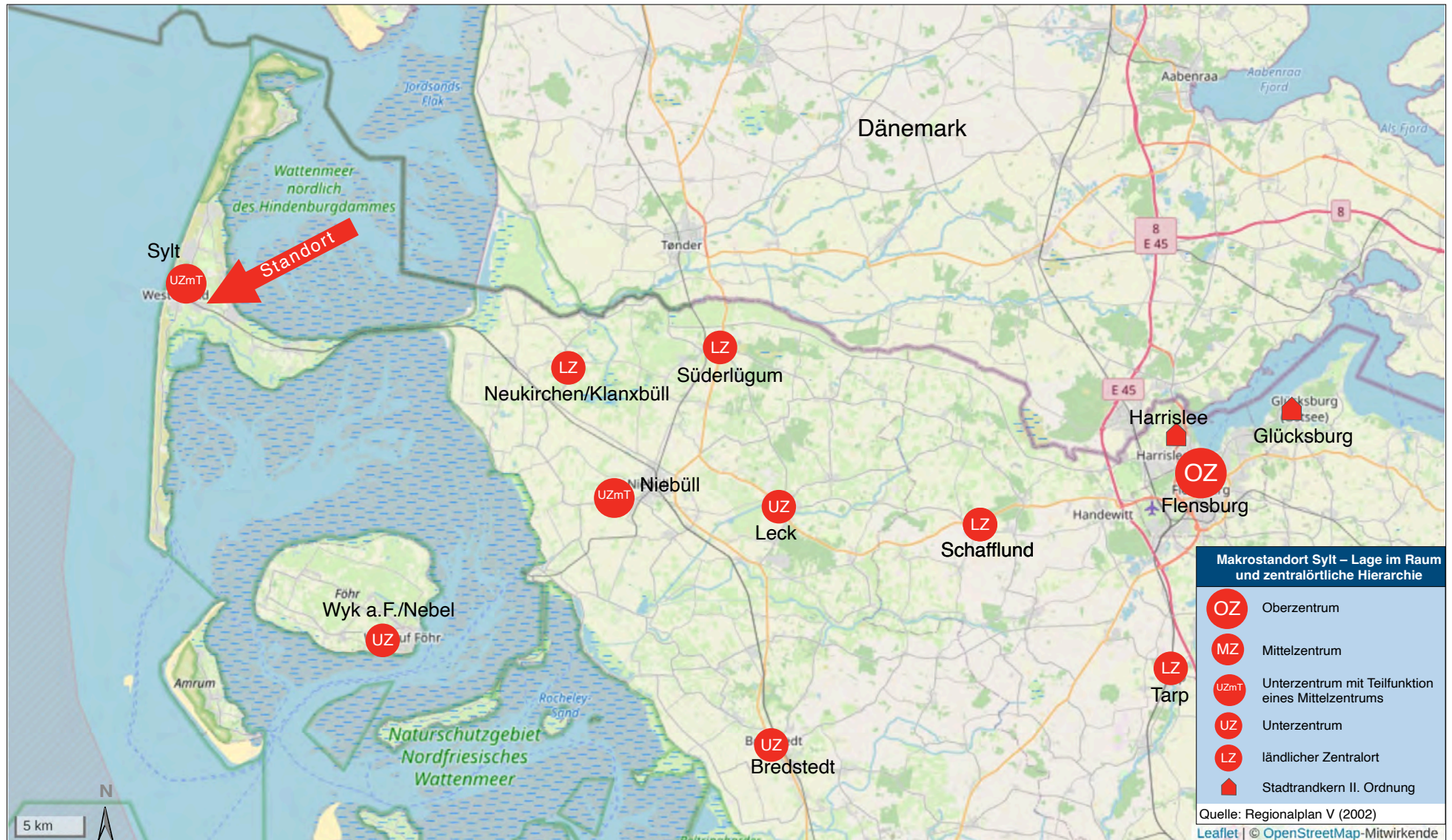
- Sylt, genauer der Bereich Westerland mit dem Verflechtungsraum Tinnum, verfügt gemäß der Verordnung zum Zentralörtlichen System in Schleswig-Holstein über die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (UZmT) (s. nachstehende Abbildung). Westerland und Tinnum nehmen somit gemeinsam eine überörtliche Versorgungsfunktion für die gesamte Insel wahr.

Verkehrsanbindung

- Für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht eine überörtliche Anbindung an das deutsche Festland ausschließlich durch die Nutzung eines Autozuges. Ausgehend vom Bahnhof Westerland besteht eine Verbindung zum Bahnhof Niebüll. Von dort aus sind sowohl das Oberzentrum Flensburg (rd. 47 km) als auch die A 7 (rd. 40 km) über die B 199 erreichbar. Das in südlicher Richtung rd. 200 km entfernte Oberzentrum Hamburg wird über die A 7 oder über die Verbindung B 5/A 23 erreicht. Aus Richtung Dänemark besteht eine Anbindung an das Festland über eine Fährverbindung (Insel Römö). Eine weitere Anbindungsmöglichkeit bietet der Flughafen Sylt, von dem aus verschiedene deutsche Flughäfen angefliegen werden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den IC- und Regionalverkehr auf der Marschbahn Westerland-Niebüll-Elmshorn-Hamburg.

Einwohner und Einwohnerentwicklung

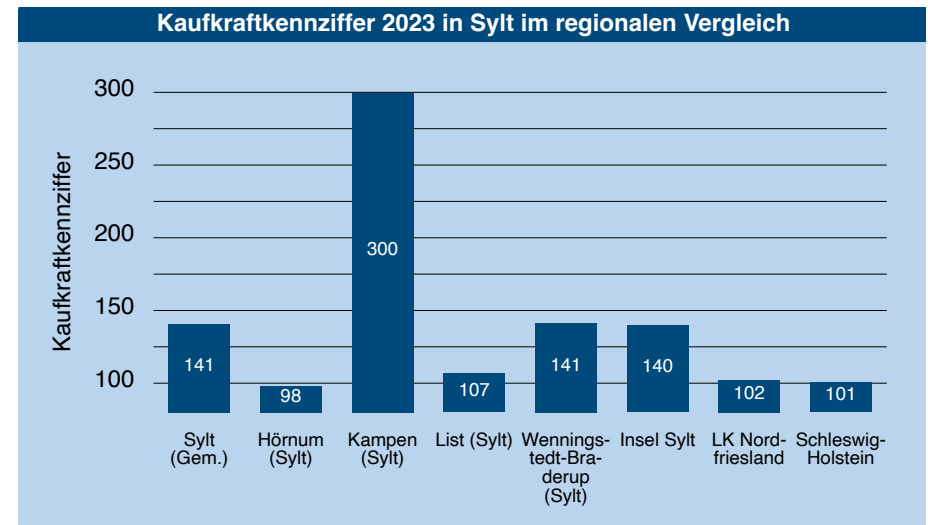
- Die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt beträgt zum Stichtag 31.12.2023 lt. Statistikamt Nord 18.299 Personen mit gegenwärtig leicht steigender Tendenz. Rund 75 % (13.679 Einwohner) entfällt auf die gleichnamige Gemeinde Sylt.



Um der Problematik des knappen Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) aufgrund der touristischen Nutzungen sowie Zweitwohnsitzen und damit dem statistischen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken, wurde 2015 das Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 erarbeitet, indem Potenzialflächen für Dauerwohnungsbau ermittelt wurden. Im Gegensatz zu den Vorjahren ist von 2016 bis 2023 die Einwohnerzahl auf Sylt (Hauptwohnsitze) wieder leicht um ca. 0,3 % p. a. gestiegen.

Sozioökonomische Merkmale

- Die Insel Sylt zeichnet sich durch ein sehr hohes konsumrelevantes Kaufkraftniveau aus, wobei die Gemeinde Kampen mit einem Index von 300 ein besonders hohes Niveau verzeichnet. Auch die Gemeinde Sylt weist eine im Vergleich zum Landkreis Nordfriesland und zum Landesdurchschnitt deutlich positive Kaufkraftkennziffer von 141 aus. Die hohe Kaufkraft schlägt allerdings nur gedämpft auf das Nachfragevolumen für den Periodischen Bedarf durch, da diese Warengruppe nur unterproportional auf Einkommensunterschiede reagiert.
- Dem Fremdenverkehr kommt auf der Insel Sylt nachfrageseitig eine zentrale Bedeutung zu. Das Übernachtungsaufkommen auf der Insel nahm bis 2016 kontinuierlich bis auf 6,9 Mio. jährliche Übernachtungen zu. Seitdem sind jährliche Schwankungen zu verzeichnen. Im Jahr 2019 (die letzte Saison ohne Covid-19-Einflüsse) wurden über 6,3 Mio. Übernachtungen registriert. Im Jahr 2023 liegt die Zahl bei etwa 6,7 Mio. Übernachtungen. Ebenso sind dem Fremdenverkehr im Jahr 2023 rund 140.000 registrierte Tagesgäste p. a. zuzurechnen, die im Rahmen der Tageskartenzählung ermittelt wurden.



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

Registrierte Tagesgäste spielen im Gesamtnachfragekontext nur eine untergeordnete Rolle. Darüber hinaus besteht eine unbekannte Dunkelziffer an Besuchern ohne Tageskartenerwerb sowie Besuchern mit beruflichem Aufenthalt, darunter auch vielen auf dem Festland wohnhaften Berufseinpendlern.

- Die Zahl der durch den Tourismus erzielten sog. „Einwohneräquivalente“ und der angemeldeten Nebenwohnsitze übersteigt die Zahl der gemeldeten Einwohner mit Hauptwohnsitz. Den gegenwärtig ca. 18.300 Einwohnern mit Hauptwohnsitz stehen im Jahresmittel gut 20.100 rechnerische „Einwohner“ aus dem übernachtenden Fremdenverkehr und aus Zweitwohnsitzinhabern gegenüber, die die Nachfrage nach Konsumgütern vor Ort erheblich steigern. Bei den Zweitwohnsitzen nehmen wir eine Anwesenheitsquote von 25 % an.

Nachfrage auf der Insel Sylt aus zusätzlichem Einwohneräquivalent		
		Einwohner bzw. Einwohneräquiva-
Hauptwohnsitze Gemeinden Insel Sylt 31.12.2023		18.299 EW
Zweitwohnsitze 2023 ca.	6.945 (Anwesenheit ca. 25 %)	1.740 EW
Übernachtungsgäste 2023	6,56 Mio. im Jahr	18.000 EW
Tagesgäste 2023*	0,14 Mio. im Jahr	385 EW
Summe projektrelevanter Fremdenverkehr		20.125 EW
Gesamteinwohnerpotenzial Insel Sylt o. Einpendler		38.424 EW

* In der Statistik werden nur die Tagesgäste mit Gästekarten erfasst.
 Quelle: Statistikamt Nord, Amt für Ordnung und Soziales Gemeinde Sylt, Tourismusbericht der ISTS GmbH, Pressemappe Sylt in Zahlen 2023

- Die Insel Sylt weist aufgrund der hohen Fremdenverkehrsbedeutung weiterhin eine für ein Unterzentrum untypische, deutlich positive Pendlerbilanz auf (aktuell +3.279). Knapp 4.230 Einpendlern vom Festland stehen knapp 950 Auspendler in Richtung Festland gegenüber. Wesentliche Zielorte für Auspendler sind dabei Niebüll und Husum.

Einpendler stammen überwiegend aus dem nahegelegenen Niebüll (rd. 1.000 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen). Auch mit den weiteren Gemeinden des Landkreises ist das Pendlersaldo durchweg positiv. Berufseinpendler generieren auf der Insel Sylt ebenfalls zusätzliche Nachfrage, die in der Kaufkraft-Modellrechnung als externer Umsatz berücksichtigt wird. Da Berufseinpendler weitestgehend die Bahn nutzen, profitieren von ihnen jedoch weitestgehend Nahversorgungsstandorte, die bahnhofsnah oder arbeitsstättenah gelegen sind.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) für die Insel Sylt mit dem Festland			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Niebüll, Stadt	1.012	53	959
Klanxbüll	205	0	205
Risum-Lindholm	201	0	201
Leck	197	0	197
Neukirchen	124	0	124
Husum, Stadt	91	45	46
Süderlügum	77	0	77
Langenhorn	76	0	76
Emmelsbüll-Horsbüll	64	0	64
Bredstedt, Stadt	58	0	58
Sonstige LK Nordfriesland*	532	34	498
Sonstige Schleswig-Holstein	391	263	128
Hamburg	132	177	-45
Niedersachsen	128	62	66
Übrige Bundesländer/Staaten	959	314	645
Ein-/Auspendler gesamt*	4.227	948	3.279

* ohne Pendlerströme auf der Insel Sylt
 Quelle: Agentur für Arbeit 2023

Fazit Makrostandort

Die makrostandortseitigen Rahmenbedingungen der Insel Sylt sind aktuell aufgrund hoher Übernachtungszahlen und einem überdurchschnittlich hohen Pendlersaldos sowie der relativ hohen konsumrelevanten Kaufkraft deutlich positiv geprägt.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort Kiarwai

Der zu verlagernde Lidl-Markt befindet sich aktuell im Kiarwai 18-24 in 25980 Sylt-Tinum und ist Bestandteil der Fachmarkttagglomeration Tinnum-Kiarwai mit dem Angebotsschwerpunkt Nahversorgung. Das Grundstück für den Ersatzneubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters, Kiarwai 12, befindet sich direkt westlich angrenzend.

Der bis Ende 2021 durch das Kaufhaus Stolz und eine Apotheke genutzte Gebäudekomplex auf dem Projektgrundstück Kiarwai 12, der derzeit durch eine handelsfremde Interimsnutzung bezogen ist, wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung abgerissen. Das Lidl-Altobjekt wird nach Neubau anschließend durch einen Drogeriemarkt und eine Apotheke sowie zwei kleinflächige Shops nachgenutzt. Insgesamt ist das Grundstück aufgrund der vergangenen Nutzungen als Handelsstandort vorgeprägt, hinzu kommen benachbarte Handelsnutzungen.

Aktuell sind im umgebenden Lagebereich Tinnum-Kiarwai einzelhandelsseitig neben Lidl ein Rewe-Supermarkt mit knapp 1.500 qm VKF, ein Netto-Lebensmitteldiscounter mit 1.000 qm VKF, ein Dennis Biomarkt mit rd. 460 qm sowie ein Tierbedarfsmarkt angesiedelt. Zusätzlich ist dort eine Filiale des Schnellgastronomieanbieters Burger King ansässig. Der Standort dient primär der pkw-gestützten Nahversorgung. Dies ist durchaus beabsichtigt, um touristisch bedeutsame Bereiche der Kernstadt Westerland nicht durch Pkw-Verkehr zu belasten.

Die Siedlungsanbindung in einer fußläufigen Distanz von max. 1.000 m (entspricht etwa einer Gehisochrone von rd. 10 min) umfasst gut 2.600 Einwohner mit Hauptwohnsitz (s. Karte S. 16). Eingeschlossen ist neben dem direkt östlich angrenzenden Wohngebiet Tinnum-Ost

der überwiegend restliche Siedlungsbereich Tinnums sowie der östliche Ortsteil von Westerland. Die beiden Ortsteile der Gemeinde Sylt bilden einen baulichen Zusammenhang. Die direkt südlich des Vorhabenstandortes in West-Ost-Richtung verlaufende Bahntrasse stellt hierbei eine gewisse räumliche Barriere zur Wohnbebauung in Tinnum-Süd dar. Über die als Bahnüberführungen dienenden Straßenzüge Keitumer Landstraße und Königskamp ist allerdings eine ausreichende fußläufige Erreichbarkeit auch nach Süden gegeben.

Dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (LEP 2021 Kap. 3.10 Z6 (1)) wird mit fußläufigen Anbindungen nach Westen (Westerland, Quartiere um die Keitumer Chaussee und Silwai), Osten (Tinnum-Ost) und nach Süden (Ortslage Tinnum) in jeweils dicht besiedelte Quartiere somit noch entsprochen. Die Masse der Einwohner lebt zwar in einem Bereich jenseits der 500 m Gehdistanz; dies kann im vorliegenden Fall jedoch abgewogen werden, indem dem Umstand Rechnung getragen wird, dass der Lagebereich nicht nur der Lokalversorgung dient, sondern dort Pkw-gestützte Versorgungskäufe für Bewohner und Gäste der gesamten Insel abgewickelt werden. Dadurch werden der Geschäftskern und die Kurbereiche Westerlands vom Pkw-Kundenverkehr entlastet und durch die Clusterung von Nahversorgungsangeboten Einkaufsfahrten verkehrssparend gebündelt. Des Weiteren sind Baugrundstücke auf Sylt allgemein knapp, teuer und innerhalb der besiedelten Gebiete auch unter Ausklammerung der o. g. Zielkonflikte mit Kunden- und Lieferverkehren de facto kaum verfügbar, weshalb hier Rückgriff auf eine bereits bestehende Handelsnutzung genommen wird – welche zudem um bisher nicht vorhandene Wohnbebauung ergänzt würde.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass nur Hauptwohnsitze erfasst werden können – das tatsächliche vorhandene Einwohnerpotenzial inkl. Zweitwohnsitzinhabern und Übernachtungsgästen auf Sylt ist jedoch

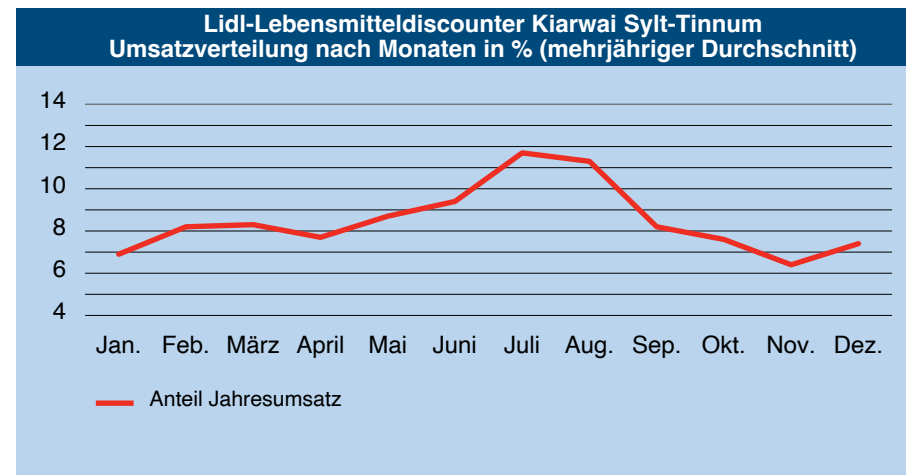


näherungsweise doppelt so hoch. Ob auch die Einwohner im Nahbereich durch Zweitwohnsitzinhaber und Übernachtungsgäste rechnerisch verdoppelt werden können, ist unbekannt. In jedem Fall ist das fußläufig erschlossene Nachfragepotenzial faktisch noch größer als berechnet.

Die verkehrliche Anbindung des Verlagerungsvorhabens erfolgt über die Nebenstraße Kiarwai, die von der in Nord-Ost-Richtung verlaufenden Hauptdurchgangsstraße Keitumer Landstraße (K 117) abgeht und als Sackgasse mit Wendehammer am Lidl-Altstandort vorbeiführt. Die ÖPNV-Anbindung am Vorhabenstandort wird über die Buslinien 4 und C entlang der Keitumer Landstraße gesichert. Die nächstgelegene, zweigeteilte Bushaltestelle „Tinum (Sylt) Einkaufszentrum“ befindet sich nordwestlich in rd. 100 m Entfernung (Richtung Westen) und nördlich in rd. 150 m Entfernung (Richtung Osten) in Höhe des Denms Biomarktes. Insoweit ist die Anbindung des Vorhabenstandortes auch für ÖPNV-Kunden gewährleistet.

3.2 Planvorhaben Verlagerung und Erweiterung Lidl

Der seit dem Jahr 2000 am Standort Kiarwai 18-24 in Sylt-Tinum bestehende Lidl-Lebensmitteldiscounter verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm (davon 850 qm VKF Periodischer Bedarf). Besonders in den Sommermonaten weist er ein deutlich erhöhtes Kundenaufkommen auf. Zur Abwicklung der saisonalen Umsatzfrequenzspitzen, wie v. a. ab Mitte Juni bis Mitte August (s. nachstehende Abbildung), ist aktuell geplant, den bestehenden Lidl-Markt durch einen moderneren und größeren Neubau auf dem westlich angrenzenden Grundstück, Kiarwai 12, des Ende 2021 geschlossenen Kaufhauses Stolz zu ersetzen. Das Grundstück wurde durch die Schwarz-Gruppe zwischenzeitlich erworben.



Quelle: bulwiengesa nach Angaben des Auftraggebers

Laut des vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Lageplans soll der Ersatzneubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters über eine Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 1.630 qm verfügen. Die Verkaufsfläche im Kernsortiment Periodischer Bedarf würde sich prospektiv auf etwa 1.440 qm (+590 qm VKF) belaufen. Der übrige Flächenanteil von ca. 190 qm (+40 qm) entfällt auf branchenüblich kurzfristig wechselnde Nonfood-Aktionssortimente.

Zusätzlich sind im aufgesetzten Staffelgeschoss auf einer BGF-Fläche von 1.315 qm ca. 10 bis 15 Mietwohnungen für die ansässige Bevölkerung geplant.

Die Ladenfläche des derzeitigen Lidl-Marktes am Standort Kiarwai 18-24 in Sylt-Tinum soll nach dessen Verlagerung weiterhin einzelhandelsseitig nachgenutzt werden.

Verkaufsflächenübersicht Bestand <=> Planung				
	Bestand	Δ	Planung	
	VKF in qm	VKF in qm	VKF in qm	Δ in %
Lidl Bestandsobjekt (abgängig)	1.000	-1.000	0	
Nachnutzung Drogeriemarkt	0	700	700	
Nachnutzung Apotheke	0	250	250	
Nachnutzung optionale Shops	0	150	150	
Gesamt Sto. Kiarwai 18-24	1.000	100	1.100	10 %
ex Kaufholz Stolz (geschlossen)	700	-700	0	
ex Apotheke (geschlossen)	50	-50	0	
Lidl (Neubauvorhaben)	0	1.630	1.630	
Gesamt Sto. Kiarwai 12-14	750	880	1.630	117 %
Gesamtvorhaben BPI. 150	1.750	980	2.730	56 %

Neben einem Drogeriemarkt ist die Wiederansiedlung einer Apotheke² sowie ggf. die Schaffung von zwei kleinflächigen Ladeneinheiten mit je ca. 75 qm VKF für regionale Anbieter geplant. Diese sind noch nicht konkret disponiert und deshalb aus der Auswirkungsanalyse ausgenommen. Städtebaulich relevante Auswirkungen derart kleiner Einheiten können grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zudem ist ein Teilbereich des Parkplatzes für Marktstände eines zeitweise stattfindenden Wochenmarktes vorgesehen.

Zusammengenommen würde sich die am Standort betriebene Gesamtverkaufsfläche von zuvor ca. 1.750 qm um rd. +980 qm bzw. + 56 % auf künftig ca. 2.730 qm erhöhen.

Das Vorhabengrundstück für den Lidl-Ersatzneubau wird im Süden durch Bahngleise begrenzt und weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Es ist eine Anordnung des Baukörpers im südwestli-

chen Grundstücksteil des Projektareals geplant, wobei 2/3 der Fläche bebaut werden soll. Die Lkw-Anlieferungszone ist im südlichen Gebäudereich vorgesehen und wird über die vorhandene mittlere Grundstückszufahrt des bestehenden Lidl-Marktes bedient und ist daher aktuell und zukünftig vom Kundenverkehr nicht vollständig separiert. Die Grundstückerschließung für Kunden erfolgt zukünftig neben den vorhandenen zwei Zufahrten im mittleren und östlichen Grundstücksbereich über eine weitere, neu gestaltete Zufahrt im Westen. Dem Gesamtvorhaben Lidl-Ersatzneubau und Nachnutzung Lidl-Altstandort sind insgesamt 180 Stellplätze zugeordnet, wobei 10 Stellplätze für die geplante Wohnnutzung im 1. OG vorgesehen sind.

Vorhandenes und angestrebtes Planrecht

Für das Grundstück des bestehenden Lidl-Marktes, auf dem die Nachnutzungen Drogeriemarkt und Apotheke vorgesehen sind, gilt der B-Plan Nr. 11 „für das Gebiet zwischen der K 117, der alten Dorfstraße, Ingewai, der Bundesbahn und dem Königskamp“, der für die Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt. Mit der 2. Änderung vom 28. Mai 1985 sind dort allerdings „Einzelhandelsbetriebe mit einem gemischten Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarf nur bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 qm zulässig“. Die Grundstücksfläche, auf der der Lidl-Ersatzneubau festgesetzt werden soll, wird nicht von der 2. Änderung des B-Plans erfasst, weil dort ein Mischgebiet nach BauNVO 1968 festgesetzt ist. Auf Grund des vorgesehenen großflächigen Verbundstandortes mit insgesamt rd. 2.730 qm Gesamt-VKF auf beiden Teilgrundstücken soll künftig ein SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Ein Aufstellungsbeschluss für den zugehörigen vorhabenbezogenen B-Plan (Nr. 150 „Südlich Kiarwai“) liegt vor.

² Nach Schließung des Kaufhauses Stolz wurde auch die in dessen Gebäude befindliche Apotheke aufgegeben.

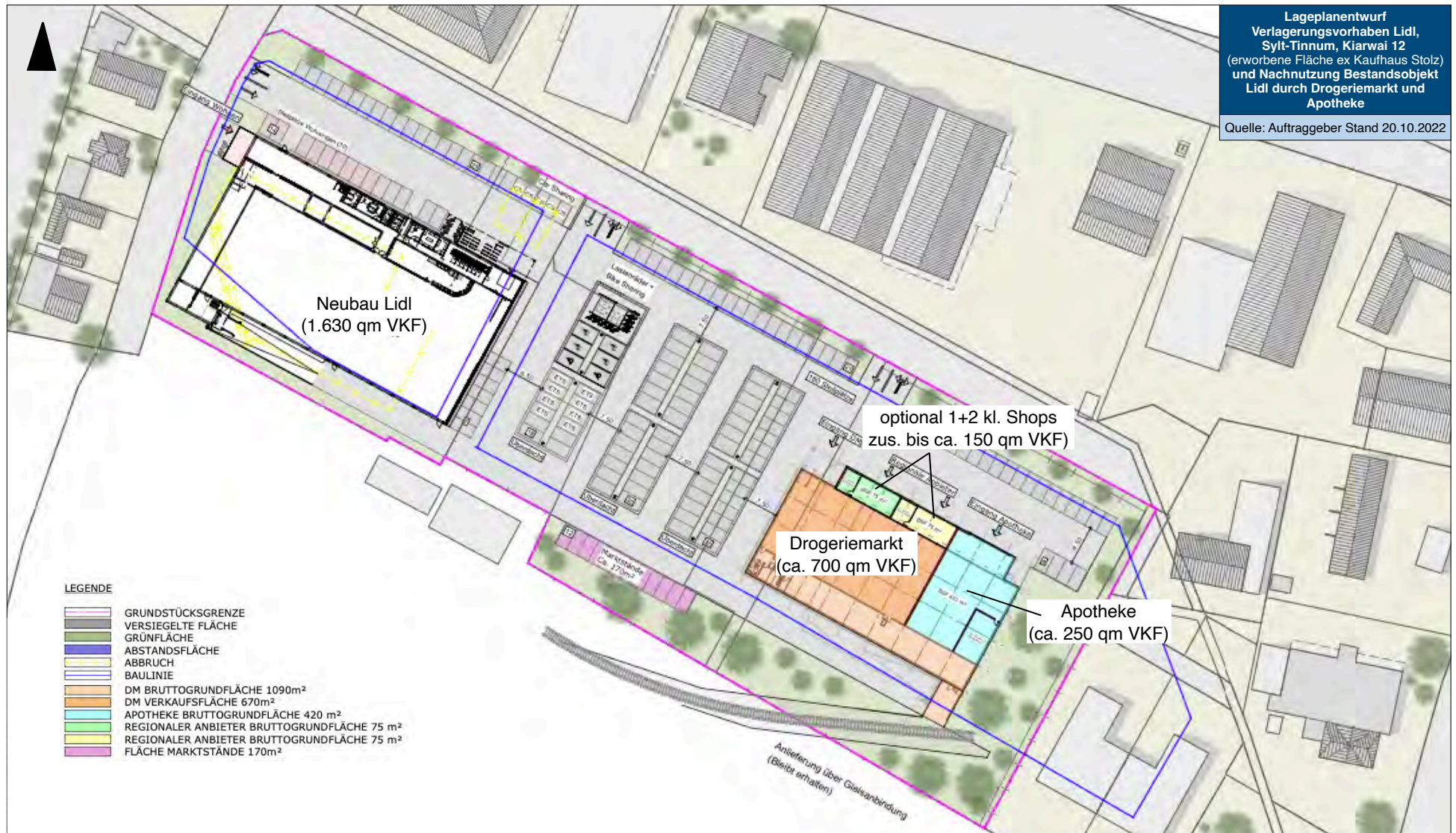


Foto-Dokumentation Mikrostandort



Vorhabenstandort des Ersatzbaus Lidl (ehemals Kaufhaus Stolz mit Apotheke), direkt westlich an das vorhandene Lidl-Grundstück angrenzend



Westlicher Bereich des Vorhabenareals (südöstliche Blickrichtung) mit aktueller Anfahrtssituation



Blick auf das Altgebäude ex KH Stolz des Vorhabenstandortes für den Lidl-Ersatzneubau (westliche Blickrichtung)



Verbindung zwischen Vorhabenareal (östlicher Bereich) und Grundstück des Lidl-Bestandsgebäudes (östliche Blickrichtung)



Für einen Drogeriemarkt und eine Apotheke + Shops als Nachnutzung vorgesehene Bestandsgebäude Lidl mit aktueller Parkplatzsituation



Nächstgelegene Bushaltstelle Tinum (Sylt) Einkaufszentrum an der Keitumer Landstraße (in Höhe Rewe), nordwestlich des Vorhabenstandortes Lidl

Fotos: © bulwiengesa AG



Kiarwai Höhe östliche Einfahrt zum Vorhabenstandort (links) mit Blick auf benachbarten Rewe-Supermarkt nordwestlich des Vorhabens (westliche Blickrichtung)



Kiarwai Höhe Burger King (links) mit Blick auf bestehenden Lidl und benachbarten Denns Biomarkt (östliche Blickrichtung)



Wendehammer an der Straße Kiarwai mit Blick auf typgleichen Wettbewerber Netto gegenüber des Bestandsobjektes Lidl (westliche Blickrichtung)



Fußgängerempeln entlang der Keitumer Landstraße und Zufahrt zur Straße Kiarwai nordwestlich des Planvorhabens (südliche Blickrichtung)



Kreuzungsbereich Keitumer Landstraße / Kiarwai (östliche Blickrichtung)

Fotos: © bulwiengesa AG

4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

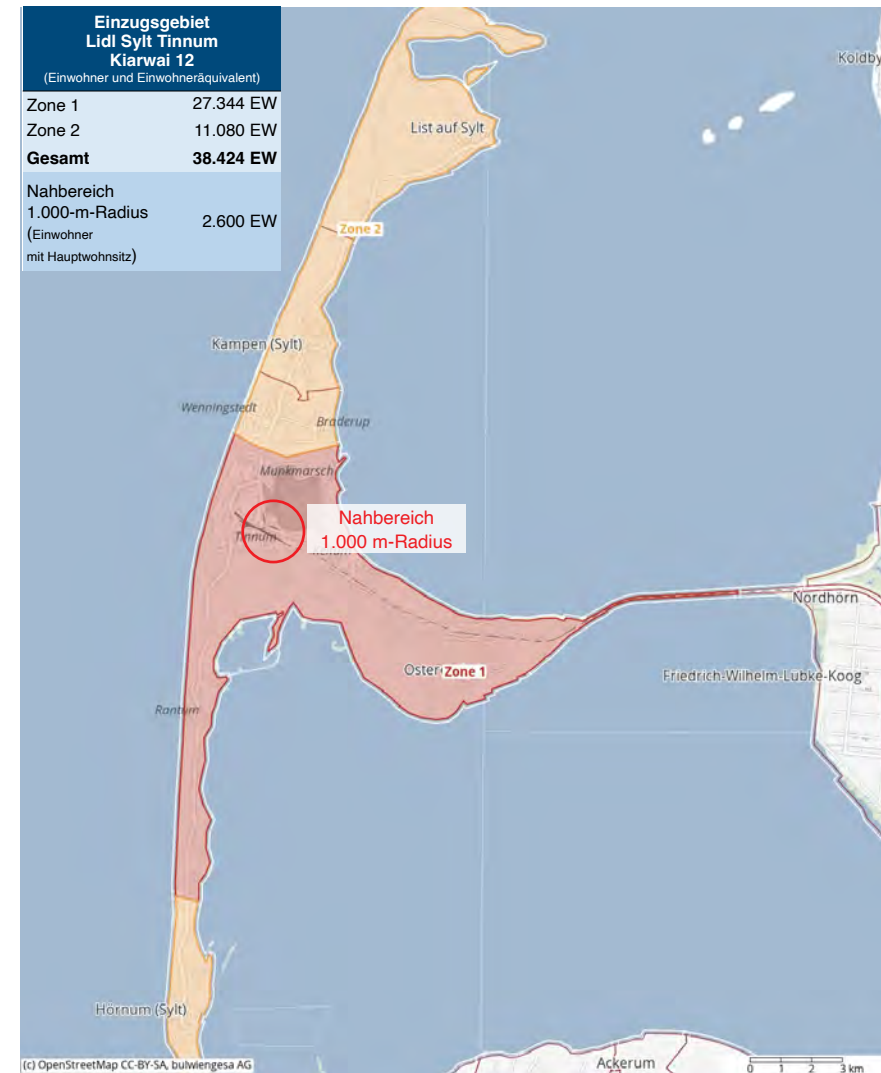
4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Ein vorhabenbezogenes Einzugsgebiet (EZG) wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt.

Durch das Ersatzbauvorhaben Lidl-Lebensmitteldiscounters am Kiarwai mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.630 qm und Nachnutzung des benachbarten Altstandortes u.a. durch einen Drogeriemarkt und eine Apotheke verfügt Sylt auch zukünftig nur über einen Lebensmitteldiscounter der Vertriebslinie Lidl. Aufgrund dieses Alleinstellungsmerkmals erstreckt sich das prospektive Einzugsgebiet über das gesamte Sylter Inselgebiet und entspricht damit gemäß Regionalplan für den Planungsraum V von 2002 auch dem raumordnerischen Nahbereich Westerlands. Wie die Umsatzspitzen des bestehenden Lidl-Marktes in den Monaten Juni bis August³ zudem verdeutlichen (vgl. Kap. 3.2), nimmt Lidl zusammen mit dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Aldi-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Versorgungsfunktion im Segment nahversorgungsrelevantes Sortiment für Übernachtungsgäste und Zweitwohnsitzinhaber wahr.

Diese Aussage wurde auch durch Autokennzeichen-Checks in der ersten Mai-Woche 2018 auf den Stellplatzanlagen des bestehenden Lidl-Marktes am Standort Kiarwai und des Aldi-Marktes an der Keitumer Landstraße untermauert. Der Anteil der Pkw-Kunden ohne das lokal zugeordnete KFZ-Kennzeichen NF (Kreis Nordfriesland) betrug auf dem Lidl-Parkplatz rd. 30 %, auf dem deutlich verkehrsgünstiger gelegenen Aldi-Parkplatz rd. 51%.

³ Daten aus 2016 und 2017



Für das Planvorhaben ergibt sich ein bizonales Einzugsgebiet mit unterschiedlicher Einkaufsorientierung auf den Projektstandort in Sylt-Tinum, wobei bulwiengesa die Zonen zur Berechnung des projektrelevanten Nachfragepotenzials jeweils nochmals in a, b und c untergliedert. Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst insgesamt rd. 38.400 Einwohner zzgl. Einwohneräquivalente.

- Die Gemeinde Sylt mit den Ortsteilen Westerland, Tinnum, Keitum, Munkmarsch, Archsum, Morsum und Rantum bildet die Zone 1. Die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz beträgt mit Stand 31.12.2023 gut 13.680. Laut Statistik des Amtes für Ordnung und Soziales der Gemeinde Sylt sind zum identischen Stichtag 3.512 Zweitwohnsitze gemeldet, für die eine Anwesenheitsquote von rd. 25 % in Ansatz gebracht wird. Umgerechnet ergeben sich daraus im Jahresdurchschnitt ca. 880 zusätzliche Einwohner in der Gemeinde Sylt. Laut Statistik der Sylt Marketing GmbH wurden zudem in 2023 innerhalb des Gemeindegebiets insgesamt 4,5 Mio. Übernachtungen und 0,14 Mio. Tagesgäste verzeichnet, was einem zusätzlichen Einwohneräquivalent von knapp 12.790 Personen entspricht. Insgesamt ergeben sich somit für die Zone 1 rd. 27.350 Einwohner.
- Das restliche Gebiet der Insel Sylt mit den Gemeinde List, Kampen und Wenningstedt-Braderup im Norden sowie Hörnum im Süden bildet die Zone 2 mit 4.620 Einwohnern mit Hauptwohnsitz. Entsprechend dem zuvor genannten Berechnungsverfahren ergibt sich bei 3.512 zusätzlichen Zweitwohnsitzmeldungen (Einwohneräquivalent rd. 860) sowie rd. 2,0 Mio. Übernachtungsgästen (Einwohneräquivalent rd. 5.600) ein Einwohnerpotenzial von gut 11.080 Personen.

4.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Unter Beachtung des gebietspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich im gesamten Einzugsgebiet (Insel Sylt inkl. Nachfragefaktoren Nebenwohnsitze und Tourismus) für das vorhabenrelevante Sortiment Periodischer Bedarf ein jährliches Nachfragevolumen⁴ von gut 140,6 Mio. Euro, davon entfallen rd. 100,5 Mio. Euro (ca. 72 %) auf die Gemeinde Sylt⁵.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht dabei die hohe Relevanz der touristischen Nachfrage, die allein in der Gemeinde Sylt knapp 31 % und auf Basis des gesamten Einzugsgebietes knapp 45 % der Gesamtnachfrage ausmacht.

Das gebietspezifische Kaufkraftniveau bewegt sich in der Gemeinde Sylt (Zone 1) sowie auf der übrigen Insel Sylt (Zone 2) mit einem Indexwert von 141 bzw. durchschnittlich rd. 137 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Für die Einzugsgebietszonen 1b und 2b (Zweitwohnsitze) bzw. 1c und 2c (Tourismus) wurde mangels Datengrundlage im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes ein Kaufkraftniveau im Bundesdurchschnitt angesetzt. In der Realität dürften diese allerdings deutlich höher ausfallen. Insbesondere gilt dies für die Zweitwohnsitzinhaber auf der Insel Sylt.

⁴ Das projektrelevante Nachfragevolumen stellt auf den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter ab und enthält alle ladenhandelsrelevanten Ausgaben für Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtierfutter und freiverkäufliche Pharmaziewaren.

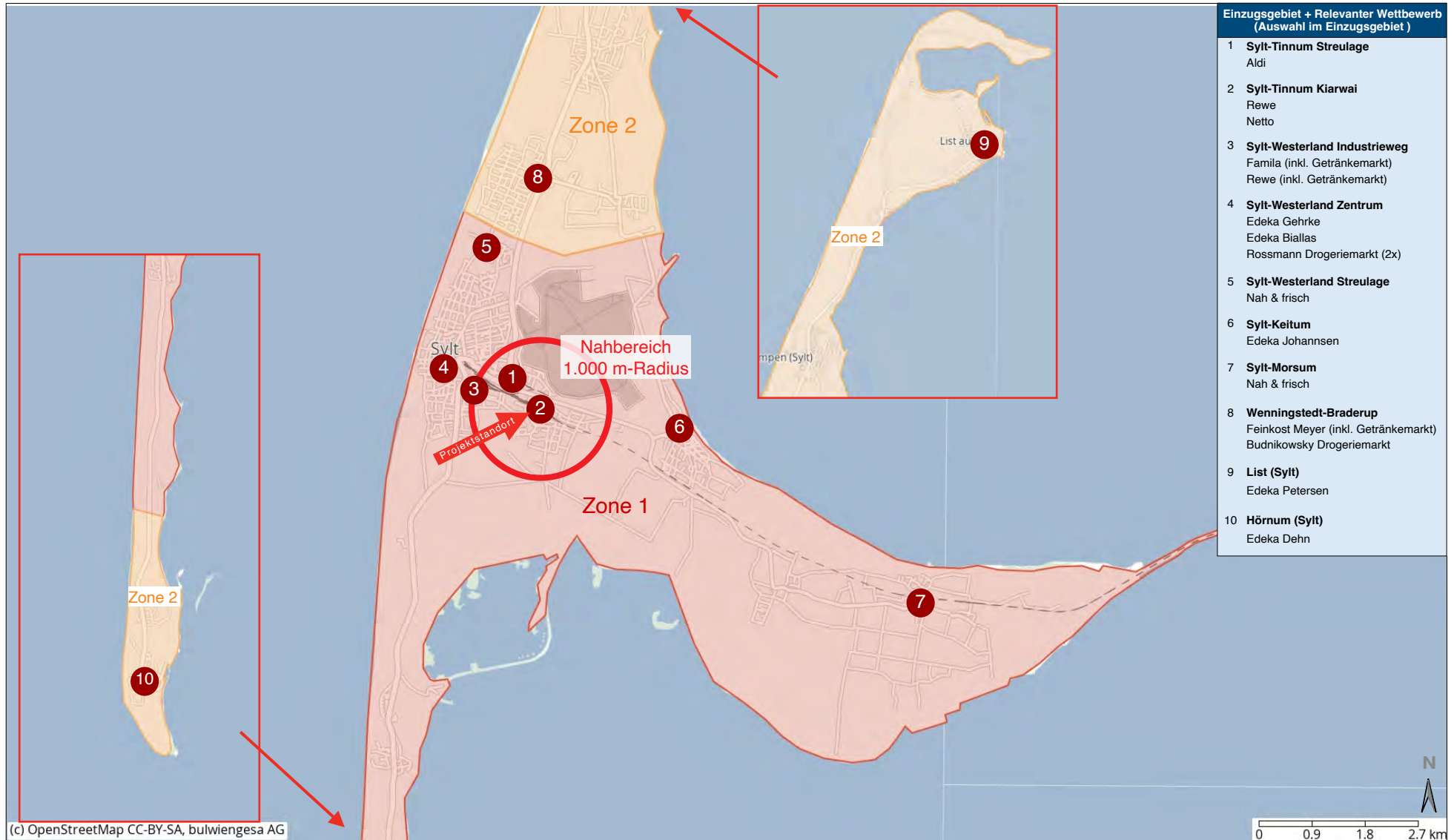
⁵ Hinweis: In der Vorjahresberechnung belief sich das Nachfragevolumen bezogen auf das Jahr 2022 auf 133,4 Mio. Euro p. a., stieg seither somit um rd. +5,4 % an – dies ist v. a. dem Preisanstieg geschuldet.

Daten zum Einzugsgebiet					
Sortiment: Periodischer Bedarf ohne apothekenpflichtige Medikamente					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2023/24					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2021	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1a	Einwohner (Hauptwohnsitze) in der Gemeinde Sylt	13.679	3.916	53.572	38,1
Zone 1b	Einwohneräquivalent aus Zweitwohnsitzen in der Gemeinde Sylt	880	3.436	3.024	2,2
Zone 1c	Einwohneräquivalent aus Übernachtungs- und Tagesgästen in der Gemeinde Sylt*	12.785	3.436	43.929	31,2
Zone 1	Gemeinde Sylt gesamt	27.344	3.676	100.525	71,5
Zone 2a	Einwohner (Hauptwohnsitze) übrigen Gemeinden der Insel Sylt	4.620	3.871	17.884	12,7
Zone 2b	Einwohneräquivalent aus Zweitwohnsitzen übrige Gemeinden der Insel Sylt	860	3.436	2.955	2,1
Zone 2c	Einwohneräquivalent aus Übernachtungsgästen übrige Gemeinden der Insel Sylt	5.600	3.436	19.242	13,7
Zone 2	übrige Gemeinden der Insel Sylt gesamt	11.080	3.617	40.081	28,5
EZG	Insel Sylt gesamt	38.424	3.659	140.605	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2023/24):		3.436	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,36	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1a:	141	3.916	€/Ew. p. a.	
(Ø BRD =100)	Zone 1b:	100	3.436	€/Ew. p. a.	
	Zone 1c:	100	3.436	€/Ew. p. a.	
	Zone 2a:	137	3.871	€/Ew. p. a.	
	Zone 2b:	100	3.436	€/Ew. p. a.	
	Zone 2c:	100	3.436	€/Ew. p. a.	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg
 *Erfasste Tagesgäste wurden als Einwohneräquivalent in der Gemeinde Sylt berücksichtigt.

Ausblick Nachfrageentwicklung

Nachdem sich die Übernachtungszahlen auf der Insel Sylt nach Wegfall der Covid-19-Einflussfaktoren zwischenzeitlich wieder normalisiert haben, gehen wir davon aus, dass das durch den Tourismus induzierte Nachfragevolumen wie zuvor in den nächsten Jahren tendenziell weiter steigen wird. Der erwartete Anstieg wird kurz- bis mittelfristig durch leicht zunehmende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in der Warengruppe Periodischer Bedarf unterstützt. Kurzfristig kann ein steigender Trendpfad im Übernachtungsaufkommen möglicherweise dadurch unterbrochen werden, dass die Gemeinden der Insel Sylt gegenwärtig offenbar gegen baurechtlich unzulässige, jedoch verbreitet vorgenommene Vermietungen von Wohnungen als Ferienwohnungen vorgehen. Ob dies einen nachhaltigen Einfluss auf das Übernachtungsaufkommen hat, ist derzeit nicht absehbar. Andererseits ist nicht davon auszugehen, dass die betroffenen Wohnungen künftig leer bleiben. Schließlich würde auch ein Zuzug von Dauermietern die Nachfrageplattform für Nahversorgung stärken.



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

5 RELEVANTE WETTBEWERBSSITUATION

Im Juni 2024 wurde eine aktualisierende Vollerhebung des Angebotes im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf auf der Insel Sylt, dem prospektiven Einzugsgebiet des geplanten Ersatzbauvorhabens, durchgeführt und ein Verkaufsflächenbesatz von rd. 20.230 qm für Sortimente des periodischen Bedarfs ermittelt. Das Umsatzvolumen für periodischen Bedarf wird hierbei auf ca. 144,3 Mio. Euro eingeschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Raumleistung von etwa 7.134 Euro/qm Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets, die kaufkraftbedingt gegenüber üblichen Werten um etwa +25 bis +0 % erhöht ist.

Rd. 80 % der Verkaufsfläche (gut 16.100 qm) im periodischen Bedarf sind in der Standortgemeinde Sylt verortet. Hier wird ein Umsatz von rd. 117,6 Mio. Euro generiert. In den übrigen Gemeinden der Insel Sylt werden gut 4.100 qm projektrelevante Verkaufsfläche vorgehalten (Umsatz ca. 26,8 Mio. Euro).

Anbieter, die neben Waren des periodischen Bedarfs weitere Sortimente anbieten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenanteils im periodischen Bedarf in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Ein Maß für die Wettbewerbsintensität innerhalb einer Standortgemeinde bzw. eines Einzugsgebiets ist die Verkaufsflächendichte, die im Bundesdurchschnitt für die Sortimentsgruppe periodischer Bedarf etwa 0,55-0,6 qm/Einwohner beträgt⁶. Fremdenverkehrsregionen überschreiten diese Größenordnung teilweise erheblich und können durchaus Größenordnungen von 1,0-1,5 qm/Einwohner erreichen. Bei Berücksichtigung der Fremdenverkehrseffekte auf der Insel Sylt durch Umrechnung in Einwohneräquivalente ist zunächst ohne den Einfluss

⁶ Amtliche Quellen sind nicht verfügbar. Werte ergeben sich aus der Auswertung von lokalen und regionalen Einzelhandelskonzepten der bulwiengesa AG.

einer erhöhten Kaufkraft eine vergleichende Verkaufsflächenausstattung darstellbar. Bezogen auf eine Gesamteinwohnerzahl inkl. Einwohneräquivalente von 27.344 Personen errechnet sich für die Gemeinde Sylt (Zone 1) im Periodischen Bedarf eine Flächenausstattung von ca. 0,59 qm/Einwohner⁷; im gesamten Einzugsgebiet (Insel Sylt) ergibt sich ein Wert von rd. 0,53 qm/Einwohner.

Nach Realisierung des Ersatzbauvorhabens Lidl mit rd. 1.440 qm VKF im Kernsortiment Periodischer Bedarf sowie der geplanten Nachnutzung des Lidl-Altstandortes mit Drogeriemarkt und Apotheke erhöht sich die Verkaufsfläche im Periodischen Bedarf in der Gemeinde Sylt auf etwa 17.600 qm (+9 %). Die Verkaufsdichte beträgt in der Gemeinde Sylt prospektiv rd. 0,64 qm/Einwohner; im Einzugsgebiet gesamt etwa 0,57 qm/Einwohner. Damit ist für das Einzugsgebiet auch künftig eine durchschnittliche Flächenausstattung gegeben. Das erhöhte Kaufkraftniveau ist hierbei noch nicht berücksichtigt.

5.1 Relevanter Wettbewerb in der Zone 1 Gemeinde Sylt

In der Standortgemeinde Sylt konzentriert sich der vorhabenrelevante Wettbewerb vorwiegend auf die Standortbereiche Westerland Industrieweg, Tinnum Kiarwai und das Zentrum von Westerland.

Sylt-Westerland – Industrieweg:

Am Industrieweg in der Gemeinde Sylt sind in Sondergebietslage die leistungsfähigen Verbrauchermärkte Famila und Rewe angesiedelt. Inklusiv jeweils separater Getränkemärkte verfügen diese Vollversorger über eine Verkaufsfläche von gut 3.200 bzw. gut 2.500 qm. Beide Märkte weisen eine relativ hohe Kundenfrequenz auf. Neben den Konzessionären mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist der Spezialanbieter Jaques' Weindpot sowie eine Apotheke im Lagebereich ver-

⁷ $16.100 \text{ qm VKF} / 27.344 \text{ Einwohner} = 0,59 \text{ qm VKF je Einwohner}$

treten. Im Umfeld befinden sich zudem im Aperiodischen Bedarf eine Filiale des Einrichtungsfachmarktes Jysk sowie das Kleinkaufhaus Woolworth. Betriebstypenbedingt steht dieser Lagebereich, da weder Discounter noch Drogeriemarkt aufweisend, in einem abgeschwächten Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben.

Sylt-Tinum – Kiarwai:

In der Einzelhandelsagglomeration Tinnum-Kiarwai sind neben dem zu verlagernden Lidl-Markt mit rd. 1.000 qm VKF der typgleiche Wettbewerber Netto (rd. 1.000 qm VKF), Dennis Biomarkt mit rd. 460 qm VKF sowie der Tierbedarfsmarkt Das Futterhaus (ca. 300 qm VKF) ansässig. Der bis Ende 2014 verortete Sky-Supermarkt mit knapp 1.000 qm Verkaufsfläche wurde abgerissen und durch einen Rewe-Ersatzneubau mit knapp 1.500 qm VKF ersetzt.

Sylt-Tinum – Streulagen:

Im Ortsteil Tinnum ist an der Keitumer Landstraße der Hauptwettbewerber Aldi mit rd. 1.100 qm Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Grundstück eines Autohauses angesiedelt. Bis 2004 befand sich die -Aldi-Filiale in der Einzelhandelsagglomeration Kiarwai in direkter Nachbarschaft zum Lidl-Bestandsobjekt. In weiteren Streulagen befinden sich zudem neben dem Getränkemarkt „Sylter Getränkewelt“ (ca. 220 qm VKF) die Spezialeinzelhandelsgeschäfte „Das Sylter Teehaus Teekula“ und „Vino Vin Sylt“ sowie mehrere Bäckereien. Mit dem Systemwettbewerber Aldi besteht eine intensive Wettbewerbsbeziehung für den bestehenden Lidl.

Sylt-Westerland – Zentrum:

Der stark auf den Tourismus ausgerichtete Haupteinkaufsbereich der Gemeinde Sylt beschränkt sich schwerpunktmäßig auf den Fußgängerbereich des Ortszentrums zwischen den Straßenzügen Friedrichstraße

und Wilhelmstraße im Süden sowie Strandstraße und Andreas-Nielsen-Straße im Norden.

Als lokale Nahversorger befinden sich hier die drei Edeka-Filialen Edeka Gehrke (570 qm VKF), Edeka Biallas (rd. 540 qm VKF) sowie Edeka Rasmussen (rd. 280 qm VKF). Lebensmitteldiscounter sind an diesem Standortbereich nicht angesiedelt.

Im Drogeriesegment sind zwei Rossmann Drogeriefachmärkte (Alter Kirchweg und Wilhelmstraße) mit jeweils rd. 500 qm VKF ansässig. Beide Märkte profitieren von einer zentralen Lage und weisen daher eine hohe Kundenfrequenz auf. Das Drogerieangebot wird durch die Schmidt's Drogerie, einem Mix aus Souvenirladen und Drogerie, partiell ergänzt. Darüber hinaus ist das sonstige Nahversorgungsangebot im Zentrum durch Bäckereien, Apotheken und kleinflächige Spezialanbieter gekennzeichnet.

Durch den geplanten Drogeriemarkt und die Apotheke am Planstandort mit einem freiverkäuflichen Zusatzsortiment für gesundheitsfördernde Artikel intensiviert sich das ansonsten relativ entspannte Wettbewerbsverhältnis zum Stadtzentrum zukünftig. Die Apotheke dürfte hierbei nur mit ihrem Zusatzsortiment eine Rolle spielen, weil auch in der Vergangenheit stets eine (kleinere) Apotheke am Kiarwai ansässig war. Zudem verlor das Sylter Apothekennetz in den letzten Jahren drei von zuvor acht Einheiten, was den lokalen Markt erheblich entlastete.

Sylt-Westerland – Streulagen:

Im nördlichen Ortsbereich von Westerland ist an der Norderstraße in Höhe der Asklepios Nordseeklinik ein Nah & Frisch-Lebensmittelmarkt mit rd. 200 qm VKF verortet. Darüber hinaus können im Ortsteil Sylt-Westerland nur einige wenige Backshops lokalisiert werden. Diese Einheiten dienen der Lokalversorgung und stehen nur nachrangig im Wettbewerb zum Planvorhaben.

Gemeinde Sylt – übrige Ortsteile:

Das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfssegment in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Sylt beschränkt sich mit Ausnahme des Edeka-Supermarkts Johannsen in der Munkmarscher Chaussee in Keitum (knapp 500 qm) auf kleinflächige Lebensmittelgeschäfte. In Morsum an der Straße Bi Miiren und in Rantum sind jeweils ein Nah & Frisch-Lebensmittelmarkt (200-250 qm VKF) ansässig. Ergänzend sind in den drei Ortschaften mehrere Bäckereien und eine Schlachtereie vertreten. Insgesamt zählen zu dem Netz in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Sylt keine Systemwettbewerber des Planvorhabens, daher besteht auch hierzu nur eine abgeschwächte Wettbewerbsbeziehung.

5.2 Relevanter Wettbewerb in der Zone 2

Gemeinde Wenningstedt-Braderup:

In der nördlich an Sylt angrenzenden Gemeinde Wenningstedt ist am Osterweg, verkehrsgünstig an der Kreisverkehrsanlage L 34/K 120 gelegen, ein Feinkost Meyer-Supermarkt mit rd. 930 qm VKF ansässig. Das Angebot ist durch umfangreiche Feinkost- und Frischwaren gekennzeichnet. Angrenzend auf einem Nachbargrundstück befinden sich in einem separaten Gebäude der zugehörige Getränkemarkt (rd. 380 qm VKF) sowie ein Budnikowsky-Drogeriemarkt mit rd. 450 qm Verkaufsfläche. Der Standort weist aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsstraße zwischen Westerland im Süden und Kampen und List im Norden eine hohe Kundenfrequenz auf. Darüber hinaus ist in Ortslage eine Apotheke angesiedelt. Trotz Wettbewerbsüberschneidungen (Wenningstedt verfügt über den einzigen Drogeriemarkt außerhalb der Kernstadt Westerland) ist die Wettbewerbsintensität distanzbedingt abgeschwächt.

Gemeinde List (Sylt):

An der Hafenstraße im Lister Ortszentrum ist seit Juni 2017 im Objekt Lister Markt der modern gestaltete Edeka List-Supermarkt mit rd. 1.250 qm VKF angesiedelt. Bei dem Markt handelt es sich um einen Ersatzbau der ehemals an der Werner-Schöne-Straße ansässigen kleinflächigen Edeka-Filiale. Zudem sind eine Bäckerei und eine Apotheke vorhanden. Im Lister Markt befinden sich zudem kleinere Feinkostläden. Die Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben ist distanz- und betriebstypenbedingt schwach.

Gemeinde Kampen:

In der weiter nördlich gelegenen Gemeinde Kampen beschränkt sich das Angebot entlang der Hauptstraße mit dem Kampen Kaufmann (rd. 130 qm VKF) und einer Bäckerei lediglich auf Kleinhandelsformate.

Gemeinde Hörnum:

In der südlich an Sylt angrenzenden Gemeinde Hörnum befindet sich in zentraler Ortslage an der Rantumer Straße der Edeka Dehn-Supermarkt mit etwa 450 qm VKF. Der Nahversorger fungiert als einziger Lebensmittelanbieter innerhalb des Hörnumer Gemeindegebietes, steht distanzbedingt jedoch nicht nennenswert im Wettbewerb zum Planvorhaben.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf						
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze						
Teilraum /Standortbereich	Zone	VKF ges. qm	davon Kernsortiment qm	Raumleistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter / Kommentierung
Westerland Zentrum	1	3.870	3.620	8.105	29.340	3x Edeka, 2x Rossmann, Schmidt's Drogerie, Speziallebensmittelgeschäfte, div. Bäckereien, Kioske, Apotheken u.a.
Westerland Industriegeweg	1	6.100	5.400	7.020	37.910	Famila, Rewe, Jaques' Weindepot, Bäckerei, Kiosk, Apotheke u.a.
Westerland Streulagen	1	350	320	6.969	2.230	Nah & Frisch, Bäckereien u.a.
Σ Westerland gesamt	1	10.320	9.340	7.439	69.480	
Tinum Kiarwai	1	4.330	3.980	6.485	25.810	Rewe, Netto, Lidl (Bestand), Denms Biomarkt, Das Futterhaus, Kiosk u.a.
Tinum Streulagen	1	1.940	1.720	8.390	14.430	Aldi, Getränkemarkt, Weingeschäft, Bäckereien u.a.
Σ Tinum gesamt	1	6.270	5.700	7.060	40.240	
Gemeinde Sylt übrige Ortsteile gesamt	1	1.080	1.080	7.268	7.850	Edeka Keitum, Nah & Frisch Morsum, Nah & Frisch Rantum, Lebensmittelgeschäft, Bäckereien
Σ Gemeinde Sylt (Zone 1)	1	17.670	16.120	7.293	117.570	
Σ Anbieter übrige Gemeinden auf der Insel Sylt (Zone 2)	2	4.170	4.110	6.513	26.770	Feinkost Meyer, Budnikowsky (beide Wennigstedt-Braderup), Edeka List, Edeka Hörnum, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Kiosk u.a.
Σ Insel Sylt gesamt	1-2	21.840	20.230	7.135	144.340	

Quelle: bulwiengesa AG

Foto-Dokumentation Wettbewerb



Netto-Lebensmitteldiscounter in der Einzelhandelsagglomeration Tinnum-Kiarwai. Der zugehörige Backshop wurde zwischenzeitlich geschlossen.



Denns Biomarkt in der Einzelhandelsagglomeration Tinnum-Kiarwai (gegenüber Lidl-Vorhabenstandort)



Rewe-Supermarkt in der Einzelhandelsagglomeration Tinnum-Kiarwai (nordwestlich des Lidl-Vorhabenstandortes)



Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Keitumer Landstraße / Culemeyerstraße in Sylt-Tinum



Famila-Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt (links) am Industriefweg in Sylt-Westerland



Rewe-Verbrauchermarkt am Industriefweg in Sylt-Westerland (links: separater Getränkemarkt)

Fotos: © bulwiengesa AG



Edeka Biallas in Nachbarschaft zu Drogeriefachmarkt Rossmann (Wilhelmstraße) im Zentrum von Sylt-Westerland (Maybachstraße)



Drogeriefachmarkt Rossmann (Kirchenweg) im Zentrum von Sylt-Westerland nahe Bahnhof



nah & frisch Johannsen am nördlichen Rand von Sylt-Westerland gegenüber der Asklepios Nordseeklinik



Feinkost Meyer mit separatem Getränkemarkt (hinten links) und benachbartem Drogeriefachmarkt Budnikowsky (hinten) in Wenningstedt-Braderup (Sylt)



Edeka Dehn in Hörnum (Sylt)



Edeka List im LISTER MARKT in List (Sylt)

Fotos: © bulwiengesa AG

5.3 Relevante Einzelhandelsplanungen im Einzugsgebiet

Im prospektiven Einzugsgebiet des Ersatzbauvorhabens Lidl-Lebensmitteldiscounter sind nach Auskunft der Gemeinde Sylt keine relevanten Vorhaben in fortgeschrittener Planungsreife bekannt.

5.4 Fazit Wettbewerbssituation

Der Angebotsschwerpunkt und damit die Versorgungsfunktion der Gemeinde Sylt (Zone 1) konzentriert sich funktionsgerecht auf die Ortsteile Westerland und Tinnum. In den übrigen Ortsteilen werden überwiegend Angebote für die lokale Nahversorgung vorgehalten. Dies trifft mit Ausnahme von Feinkost Meyer in Wenningstedt-Braderup, der mit seinem spezialisierten Angebot im Bereich Feinkost und Frischeartikel auf das gesamte Sylter Inselgebiet ausstrahlt, auch auf die Anbieter im übrigen Einzugsgebiet zu.

Die Struktur der Lebensmittelmärkte innerhalb des Einzugsgebietes ist schwerpunktmäßig durch Vollversorger geprägt, 12 Verbraucher- und Supermärkten stehen aktuell nur 3 Lebensmitteldiscounter gegenüber.

Die Verkaufsflächendichte im Periodischen Bedarf beträgt innerhalb des Einzugsgebietes etwa 0,53 qm pro Einwohner und wird durch die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes und Nachnutzung des Altobjekts auf etwa 0,57 qm pro Einwohner steigen und entspricht damit weiterhin annähernd dem Bundesdurchschnittswert bei einer gleichzeitig hohen Kaufkraft. Entsprechend ist das Nahversorgungsnetz mit ø rd. 7.293 Euro/qm in der Gemeinde Sylt bzw. ø 7.135 Euro/qm auf der gesamten Insel Sylt gut und rd. 25 - 40 % über üblichen Durchschnittswerten ausgelastet (zum Vergleich: Lebensmittelmärkte

Schleswig-Holstein 2023: 5.758 Euro/qm; Drogeriemärkte Schleswig-Holstein 2023: 5.227 Euro/qm⁸).

Lebensmittel-Discounter werden überwiegend ergänzend zu Vollsortimentern sowie für Vorratskäufe aufgesucht. Die Pkw-Quote unter ihren Kunden ist deshalb systembedingt erhöht. Daher ist es vertretbar, diese an verkehrssensiblen Standorten, z. B. in Kurorten, außerhalb der eng bebauten Kernlagen anzuordnen, um diese nicht mit den zugehörigen Kundenverkehren zu belasten. Diese Situation trifft grundsätzlich auch auf Westerland zu, dessen Stadtzentrum vorwiegend Anbieter für fußläufige Bedarfe aufnimmt. Durch den geplanten Drogeriemarkt intensiviert sich künftig die bisher abgeschwächte Wettbewerbsbeziehung des Lagebereiches Kiarwai zum Stadtzentrum.

⁸ Quelle: Trade Dimensions 2024 Werte für 2023

6 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen auf der Insel Sylt bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang). Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt.

Die Ausgangslage wird wie folgt eingeschätzt:

- Im Periodischen Bedarfsbereich weist die gesamte Insel Sylt aufgrund der relativ isolierten Insellage in der Gegenwart eine hohe Eigen-Kaufkraftbindung von rd. 94 % auf. Damit werden rd. 131,8 Mio. Euro des gesamten Nachfragevolumens in Höhe von ca. 140,6 Mio. Euro auf der Insel durch die ansässigen Nahversorger gebunden. Es fließen insgesamt nur gut 6,3 % der Kaufkraft im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf das Festland ab. Ursächlich sind v. a. Pendlerverflechtungen, die Versorgung der mit dem Pkw anreisenden Übernachtungstouristen auf dem Anfahrtsweg sowie auswärtige Zweitwohnsitze und Ferienaufenthalte der Insulaner.
- Die Gemeinde Sylt (Zone 1 des Einzugsgebiet) und die übrigen Gemeinden weisen annähernd identische Kaufkraftbindungsquoten auf, da die Umlandgemeinden in der Zone 2 durch die Insellage über keine alternativ erreichbaren Einkaufsalternativen verfügen und somit keine relevanten erhöhten Abflüsse gegeben sind.
- Aufgrund der hohen Anzahl von Einpendlern durch Beschäftigte mit Arbeitsort auf der Insel Sylt, die aufgrund der angespannten Wohnungslage ihren Hauptwohnsitz jedoch nicht auf der Insel haben, sowie Tagesgäste, die nicht in der Tageskartenstatistik er-

fasst werden, ergibt sich ein zusätzlicher externer Umsatz von knapp 12,6 Mio. Euro (nahe 9 % vom Gesamtumsatz). Dieser ist konservativ niedrig eingeschätzt und kann durch unregistrierte Inselbesucher durchaus etwas höher ausfallen als angegeben.

- Der Ausgangsumsatz des Lidl-Discounters im gegenwärtigen Objekt wird mit etwa 9,6 Mio. Euro p. a. eingeschätzt. Der Standort ist der einzige auf der Insel Sylt und mit >11 Tsd. Euro/qm entsprechend hoch ausgelastet. Der Markt bindet etwa 6,6 % der Nachfrage für periodischen Bedarf (inkl. Zweitwohnsitzinhaber und übernachtender Fremdenverkehr) auf der Insel Sylt. Insbesondere in Saisonspitzen reicht die aktuelle Verkaufsfläche zu einer angemessenen Abwicklung des Kundenandrangs regelmäßig nicht mehr aus.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Lidl Sylt Tinum – Ausgangslage																						
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																						
Standortbereich	Zone 1a Gemeinde Sylt (Hauptwohnsitze)		Zone 1b Gemeinde Sylt (Nebenwohnsitze)		Zone 1c Gemeinde Sylt (Tourismus)		Zone 1 Gemeinde Sylt total		Zone 2a übrige Gemeinden der Insel Sylt (Hauptwohnsitze)		Zone 2b übrige Gemeinden der Insel Sylt (Nebenwohnsitze)		Zone 2c übrige Gemeinden der Insel Sylt (Tourismus)		Zone 2 übrige Gemein- den der Insel Sylt		Insel Sylt total		Externer Umsatz	Umsatz Total		
	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz	Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	%
Westerland Zentrum	9.643	18,0	574	19,0	7.907	18,0	18.125	18,0	2.861	16,0	414	14,0	2.886	15,0	6.161	15,4	24.286	17,3	5.054	29.340	20,3	
Westerland Industrieweg	15.509	29,0	635	21,0	11.848	27,0	27.992	27,8	2.834	15,8	411	13,9	2.867	14,9	6.111	15,2	34.103	24,3	3.807	37.910	26,3	
Westerland Streulagen	1.125	2,1	51	1,7	835	1,9	2.011	2,0	30	0,2	2	0,1	18	0,1	50	0,1	2.062	1,5	169	2.230	1,5	
Westerland gesamt	26.277	49,1	1.261	41,7	20.590	46,9	48.127	47,9	5.726	32,0	827	28,0	5.771	30,0	12.323	30,7	60.451	43,0	9.030	69.480	48,1	
Lidl (Bestand)	3.750	7,0	181	6,0	3.514	8,0	7.446	7,4	715	4,0	89	3,0	962	5,0	1.766	4,4	9.212	6,6	388	9.600	6,7	
Projekt: Ersatzneubau Lidl																						
Sonstige Anbieter Tinum Kiarwai	7.125	13,3	151	5,0	5.272	12,0	12.548	12,5	1.431	8,0	74	2,5	1.251	6,5	2.755	6,9	15.303	10,9	907	16.210	11,2	
Tinum Kiarwai	10.875	20,3	333	11,0	8.786	20,0	19.994	19,9	2.146	12,0	163	5,5	2.213	11,5	4.521	11,3	24.515	17,4	1.295	25.810	17,9	
Anbieter Tinum Streulagen	5.625	10,5	151	5,0	5.491	12,5	11.267	11,2	912	5,1	74	2,5	1.385	7,2	2.371	5,9	13.639	9,7	791	14.430	10,0	
Tinum gesamt	16.500	30,8	484	16,0	14.277	32,5	31.261	31,1	3.058	17,1	236	8,0	3.598	18,7	6.893	17,2	38.154	27,1	2.086	40.240	27,9	
Gmd. Sylt übrige Ortsteile	4.768	8,9	269	8,9	2.372	5,4	7.409	7,4	36	0,2	3	0,1	19	0,1	58	0,1	7.467	5,3	383	7.850	5,4	
Σ Gemeinde Sylt (Zone 1)	47.545	88,8	2.014	66,6	37.239	84,8	86.798	86,3	8.819	49,3	1.066	36,1	9.388	48,8	19.274	48,1	106.072	75,4	11.499	117.570	81,5	
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	2.571	4,8	801	26,5	3.866	8,8	7.238	7,2	7.905	44,2	1.712	57,9	8.832	45,9	18.449	46,0	25.687	18,3	1.082	26.769	18,5	
Umsatz/KKB auf der Insel Sylt	50.116	93,6	2.815	93,1	41.105	93,6	94.036	93,5	16.724	93,5	2.778	94,0	18.220	94,7	37.723	94,1	131.759	93,7	12.581	144.340	100,0	
Diffuser Abfluss	3.455	6,5	209	6,9	2.825	6,4	6.489	6,5	1.160	6,5	177	6,0	1.021	5,3	2.358	5,9	8.846	6,3				
Ausgabenvolumen	53.572	100,0	3.024	100,0	43.929	100,0	100.525	100,0	17.884	100,0	2.955	100,0	19.242	100,0	40.081	100,0	140.605	100,0				

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung; HWS = Hauptwohnsitz; NWS = Nebenwohnsitz

7 WIRKUNGSANALYSE

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden wird im 1. Schritt dargelegt, welche (modellhaften) Auswirkungen die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Markts (auf ehemaliges Kaufhaus Stolz-Gelände) auf die Nahversorgungsstrukturen der Insel Sylt voraussichtlich haben werden und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind. Im 2. Schritt werden die Auswirkungen durch die Nachnutzung des Altstandortes durch einen Drogeriemarkt und eine Apotheke aufgezeigt.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf.

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

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

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, herausgegebenen Langzeitstudie⁹.

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung bzw. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (wie in Baden-Württemberg) im Grundsatz zu verwenden ist; jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind und eine „Vorschädigung Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist. So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010¹⁰ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

⁹ vgl. DSSW-Studie: Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der von der GMA initiierte und in Kooperation mit DSSW/DV durchgeführten Langzeitstudie, Herausgeber: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin 2017, S. 6

¹⁰ Az.: 7A 1635/07

In den nachfolgenden detaillierten Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass

- Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz üblicherweise stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie Zunahme der Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen.
- die Nachfrageplattform in Untersuchungsraum aufgrund prospektiv (nach Covid-19 bedingtem Einfluss) wieder wachsender Übernachtungszahlen und zunehmender Pro-Kopf-Ausgaben für periodischen Bedarf tendenziell steigen wird, mithin über die ermittelten Umverteilungseffekte hinaus keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes sondern im Gegenteil eine Entlastung zu erwarten sind.
- die Netzauslastung auf Sylt recht hoch ist und aufgrund eines zurückhaltenden auf 9 % Gesamtanteil geschätzten externen Umsatzaufkommens (Berufseinpender, nicht registrierte Besucher) höher sein kann, als angegeben, jedenfalls nicht niedriger.

7.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens Ersatzneubau Lidl in Sylt-Tinum

Die Umsatzschätzung für den Ersatzneubau leitet sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Leistungsfähigkeit, der Wettbewerbssituation und des bereits in der Ausgangslage am Alt-Standort in Tinnum-Kiarwai voraussichtlich generierten Umsatzes des Lidl-Marktes aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf ab. Dabei werden auch die erwirtschafteten Umsätze der betriebsüblichen Nonfood-Aktionssortimente berücksichtigt.

Durch die Verlagerung und Erweiterung wird prospektiv das Sortiment nicht erweitert, sondern das erweiterte Ladenlayout dient zur Abwicklung saisonaler Frequenzspitzen in den Sommermonaten. D. h. auf der Ladenfläche wird eine größere Anzahl des jeweiligen Sortiments vorgehalten und durch den großzügiger geschnittenen Markt übersichtlicher präsentiert.

Für den geplanten Lidl-Ersatzneubau ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rd. 13,9 Mio. Euro p. a. Inklusive branchenüblichen Nonfood-Randsortimenten dürfte sich der realistische Zielumsatz des Vorhabens auf rd. 16,3 Mio. Euro p. a. belaufen.

Sowohl der bestehende Lidl-Markt, als auch das Ersatzbauvorhaben auf dem benachbarten ehemaligen Kaufhaus Stolz-Areal profitieren von Verbundeffekten mit dem 2019 neueröffneten Rewe-Supermarkt am Kiarwai 2. Da die Umsatzzunahme des Lidl-Marktes bei konstantem Sortimentsangebot unterproportional zur Flächenerweiterung ausfallen wird, reduziert sich prospektiv die Raumleistung nach Erweiterung von aktuell geschätzten rd. 11.000 Euro/qm auf künftig gut 10.000 Euro/qm. Damit liegt die Flächenproduktivität weiterhin auf einem deutlich überdurchschnittlichem Niveau¹¹, und dies trotz einer erheblich über gegenwärtigen Durchschnittswerten im Bestandsnetz (etwa 950 qm) liegenden Dimensionierung des geplanten Marktes. Da alle Lidl-Märkte grundsätzlich das gleiche Sortiment anbieten (Abweichungen bestehen v. a. im Aktionsprogramm), sinkt die Auslastung üblicherweise mit zunehmender Marktgröße tendenziell ab.

¹¹ ø Lidl in Schleswig-Holstein rd. 8.300 Euro/qm auf ø 950 qm VKF/Einheit (Quelle: TradeDimensions 2023)

Umsatzschätzung Ersatzbauvorhaben Lidl						
Zone	Einwohner/ Einwohner- äquivalent	Ausgaben- volumen Periodischer Bedarf Tsd. EUR p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. EUR p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1a	13.679	53.572	10,0	5.357	38,5	
1b	880	3.024	8,0	242	1,7	
1c	12.785	43.929	10,5	4.613	33,2	
1	27.344	100.525	10,2	10.212	73,5	
2a	4.620	17.884	8,0	1.431	10,3	
2b	860	2.955	4,5	133	1,0	
2c	5.600	19.242	8,5	1.636	11,8	
2	11.080	40.081	8,0	3.199	23,0	
EZG	38.424	140.605	9,5	13.411	96,5	
plus externer Zufluss				489	3,5	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				13.900	100,0	85,3
zzgl. Nonfoods (Aktions/Randsortiment)				2.400		14,7
Gesamtumsatz p. a.				16.300		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Betrieb/Sortiment	Umsatz Tsd. EUR p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung EUR/qm VKF p. a.			
Lidl, Periodischer Bedarf	13.900	1.440	9.653			
Lidl, Nonfood-Aktion	2.400	190	12.633			
Lidl gesamt	16.300	1.630	10.000			

Quelle: bulwiengesa

Vor dem Hintergrund des nach Realisierung weiterhin einzigen Lidl-Marktes auf der Insel Sylt sowie nur zwei typgleichen Wettbewerbern bei hoher Kaufkraft dürfte das Projektvorhaben eine durchschnittliche Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von knapp 10 % (berechnet 9,5 %) generieren können.

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 des Einzugsgebietes (Gemeinde Sylt) werden durchschnittlich rd. 10,2 % der Kaufkraft gebunden. Dies entspricht einem Umsatzbeitrag von ca. 10,2 Mio. Euro. Der Vorhabenstandort ist zentral und verkehrsgünstig innerhalb des Gemeindegebietes gelegen. Die Tabelle zeigt anhand der dargestellten Zonenunterteilung in a (Hauptwohnsitzinhaber), b (Zweitwohnsitzinhaber) und c (Übernachtungs- bzw. Tagesgäste) die Umsatzherkunft nach den differenzierten Kundengruppen auf.
- Aus den übrigen Gemeinden der Insel Sylt (EZG-Zone 2) erzielt das Vorhaben aufgrund des Alleinstellungsmerkmals eine leicht abgeschwächte Kaufkraftbindung von insgesamt 8 % (ca. 3,2 Mio. Euro).
- Hinzu kommen im Sortimentsbereich Periodischer Bedarf rd. 0,5 Mio. Euro p. a. (ca. 3,5 %) durch externe Zufalls- und Streukunden (schwerpunktmäßig Berufspendler) mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes. Da die Berufspendler i. d. R. Sylt per Bahn anfahren und Ausgaben eher in der Westerländer Innenstadt und im Umfeld des Bahnhofs (u. a. bei Famila) tätigen, ist der externe Umsatzbeitrag an diesem Standort begrenzt.
- Für betriebstypen-/betreibertypische Nonfood-Aktionssortimente aus einem breiten Branchenspektrum wird ein Umsatzvolumen von rund 2,4 Mio. Euro p. a. (rd. 15 % Umsatzbeitrag) eingestellt.

7.2 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Erweiterung des Lidl-Marktes

Die Verlagerung und Erweiterung von Lidl führt prospektiv aufgrund der schon sehr hohen Kaufkraftbindung von rd. 94 % infolge der Insel-lage sowohl in der Standortgemeinde als auch in der Zone 2 zu keiner nennenswerten weiteren Erhöhung der Kaufkraftbindung auf der Insel Sylt (max. 0-0,2 %-Pkte.), sondern die Verdrängung durch den Umsatzzuwachs geht weitestgehend zu Lasten des vorhandenen Nahversorgungsnetzes.

7.3 Umsatzrekrutierung

Potenziell verdrängungswirksam und damit untersuchungsrelevant ist der durch den Lidl-Ersatzneubau generierte Mehrumsatz. Bisher dürfte der Lidl-Markt am Altstandort Kiarwai im periodischen Bedarfssegment rd. 9,6 Mio. Euro erwirtschaftet haben. Hinzu kommen schätzungsweise gut 1,6 Mio. Euro für Nonfood-Artikel. Der Gesamtumsatz für den bestehenden Lidl-Markt beträgt demnach aktuell um ca. 11 Mio. Euro p. a.

Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens Lidl im Kernsortiment Periodischer Bedarf			
Projektumsatz durch:	Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil	Zusatzumsatz Anteil
Ausgangsumsatz Lidl	9,6	69,1 %	
Umverteilung innerhalb der Gemeinde Sylt (Zone 1)	3,6	25,8 %	83,3 %
Umverteilung auf der übrigen Insel Sylt (Zone 2)	0,5	3,6 %	11,6 %
Diffuse Umverteilung außerhalb Insel Sylt	0,2	1,6 %	5,2 %
Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf	13,9	100,0 %	

Der zu erwartende Mehrumsatz des Lidl-Planvorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf von rd. 4,3 Mio. Euro dürfte sich aufgrund der Insel-lage fast vollständig aus Umverteilung gegenüber dem lokalen Ladeneinzelhandel rekrutieren. Gleiches gilt für die Aktions assortimente (ca. + 0,8 Mio. Euro p. a.), die proportional ebenfalls umgebenden Discountern entzogen würden, deren Verdrängungswirkungen ansonsten jedoch stark verwässern, da diese sich über nahezu das gesamte Nonfood-Warengruppenspektrum erstrecken und je Einzelbranche deshalb im Fachhandel kaum spürbar sind. Insofern kann für die Aktions assortimente auf eine quantitative Auswirkungsanalyse verzichtet werden.

7.4 Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet bei Markteintritt des Vorhabens zum gegenwärtigen Zeitpunkt

Wir gehen von einem Markteintritt eines leistungs- und durchsetzungsstarken Betreibers in einem markt- und kundengerecht gestalteten Objekt aus, welches zusätzlich durch Kopplungskäufe von Kunden umgebender Einkaufseinrichtungen, insbesondere des benachbart neu geplanten Drogeriemarktes, profitieren kann. Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, generiert das Ersatzbauvorhaben Lidl auf der Insel Sylt (dem Einzugsgebiet) bei statischer Betrachtung, d. h. der Markteintritt ist in die Gegenwart mit derzeit gegebenen Nachfragevolumen vorgezogen, ein kumuliertes Umverteilungspotenzial im Periodischen Bedarf von rd. 4,1 Mio. Euro p. a. gegenüber dem dort ansässigen Wettbewerb.

Zone 1 – Gemeinde Sylt:

- Der Ersatzneubau Lidl steht insbesondere in Sylt-Tinum mit dem typgleichen in Nachbarschaft liegendem Aldi-Markt an der Keitumer Landstraße sowie dem Netto-Lebensmitteldiscounter ge-

genüber dem Lidl-Altstandort Tinnum-Kiarwai im Wettbewerb. Beide Betriebe sind jedoch marktfähig und leistungsstark aufgestellt und insofern auch durch Wettbewerb belastbar. Die auf Basis des vorliegenden Worst case-Szenarios prognostizierten Umsatzabzüge in Größenordnungen bis etwa \varnothing -11 % sind daher zumutbar. Marktaustritte können ausgeschlossen werden – ebenso wie Lidl betreiben beide Anbieter nur ein Outlet auf Sylt. Zudem wären selbst bei einem Marktaustritt an diesen Standorten keine weitergehenden städtebaulichen Schäden wie lang anhaltende Leerstandsbildungen oder gar Versorgungslücken zu befürchten.

- Der Verbrauchermarktstandort Industrieweg mit den Vollversorgern Famila und Rewe, bei denen ergänzend die typischen Wochenendeinkäufe getätigt werden, ist mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. -2,6 % relativ gering betroffen.
- Die im Zentrum von Sylt agierenden Supermärkte sowie der sonstige spezialisierte Kleinhandel im nahversorgungsrelevanten Bedarfssegment werden aufgrund der starken Ausrichtung auf fußläufigen Bedarf nach Einschätzung von bulwiengesa von dem Lidl-Vorhaben kaum spürbar Umsätze verlieren (-1 bis -1,5 %).
- Der Einzelhandelsbesatz in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Sylt wird aufgrund der etablierten, dort stark auf die lokale Nahversorgung ausgerichteten Anbieter mit einer Umsatzumverteilungsquote von knapp -1,6% ebenfalls nur sehr gering beeinflusst.

Zone 2 – übrige Gemeinden auf der Insel Sylt:

- Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in den sonstigen Gemeinden spricht schwerpunktmäßig das lokale deutlich kaufkraft-

stärkere Kundenpotenzial an (insbesondere Feinkost Meyer in Wenningstedt-Braderup), so dass Umsatzrückgänge durch die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes prospektiv mit rd. -1,9 % ebenfalls nur geringfügig zu erwarten sind.

Umverteilungswirkungen durch das Planvorhaben Lidl im Kernsortiment Periodischer Bedarf an relevanten Standortbereichen				
Standort-/Lagebereich	Ausgangs-	Prognose-	Projekt-	Umverteilungs-
	umsatz	umsatz	umsatz durch Umvertei.	lungsquote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Westerland Zentrum	29,3	29,0	0,3	-1,0
Westerland Industrieweg	37,9	36,9	1,0	-2,6
Westerland Streulage	2,2	2,2	-0,0	-1,5
Tinum Kiarwai	16,2	15,6	0,6	-3,5
Tinum Streulagen (v. a. Aldi)	14,4	12,9	1,6	-10,9
Gemeinde Sylt übrige Ortsteile ges.	7,9	7,7	0,1	-1,6
Übrige Gemeinden der Insel Sylt	26,8	26,3	0,5	-1,9
Summe relevanter Standortbereiche	134,7	130,7	4,1	-3,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Fazit

Das Projektvorhaben Ersatzneubau Lidl-Markt in Sylt-Tinum ist insgesamt als tragfähig und verträglich zu bewerten. Eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung sowie schädliche Auswirkungen auf das Sylter Zentrum können aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben trägt aufgrund der Vergrößerung der Ladenfläche dazu bei, dem in den Sommermonaten stark erhöhten Kundenaufkommen besser gerecht zu werden. Dies ist insbesondere bei einem steigenden Aufkommen an Übernachtungsgästen, die eine wichtige Kundengruppe des Lidl-Marktes repräsentieren, bedeutsam.

8 NACHNUTZUNG DES LIDL-ALTSTANDORTES DURCH DROGERIEMARKT UND APOTHEKE

Während im vorherigen Kapitel zur Verlagerung des Lidl-Lebensmitteldiscounters dessen Auswirkungen auf das umgebende Nahversorgungsnetz berechnet wurden, erfolgt im zweiten Schritt die Untersuchung der Folgenutzungen im Lidl-Bestandsobjekt durch einen Drogeriemarkt sowie eine erneut angesiedelte, dabei gegenüber der Vorgängerin ebenfalls erweiterten Apotheke. Die nachbarschaftlichen Verbundwirkungen mit dem Lidl-Neubau werden in beiden Fällen, wie zuvor auch bereits für Lidl selbst, leistungssteigernd berücksichtigt. Zwei kleine Ladeneinheiten a 75 qm VKF, die ebenfalls vorgesehen sind, gehen nicht in die Untersuchung ein, da ihre Belegung noch nicht disponiert ist. Bei ihnen können neben Handelsnutzungen auch Dienstleistungs- oder Gastronomienutzungen in Betracht kommen. Städtebaulich negative Folgen können bei derartigen Kleinflächen auch im Cluster mit den größeren Betrieben insbesondere im vorliegenden Fall eines sehr nachfragestarken Marktes ausgeschlossen werden.

8.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit der geplanten Ladeneinheiten Drogeriemarkt und Apotheke

Drogeriemarkt

Der geplante Drogeriemarkt profitiert prospektiv von der Neuaufstellung des Lidl-Marktes sowie den Verbundeffekten mit den bereits am Standort Kiarwai verorteten Lebensmittelmärkten. Darüber hinaus ist die Wettbewerbssituation im Segment Drogeriemärkte auf der Insel Sylt mit drei kleineren Einheiten, gemessen am ansprechbaren Nach-

fragepotenzial, nur mäßig ausgeprägt. Üblicherweise benötigt ein marktgerechter Drogeriemarkt mit etwa 700 qm VKF ein Einzugsgebiet mit 15.000 Einwohnern. Auf Sylt steht ein Einwohneräquivalent von rd. 38.000 (Einwohner, Zweitwohnsitzinhaber, registrierte Übernachtungsgäste) bei hoher Kaufkraft sowie zzgl. Tagesbesuchern und Einpendlern zur Verfügung. Nachfrageabflüsse sind auf Grund der Inselage bereits stark reduziert. Die rechnerisch tragfähige Gesamtverkaufsfläche für Drogeriemärkte beläuft sich insoweit bei vorsichtiger Schätzung auf etwa 2.000 qm aus der ansässigen Bevölkerung und den Übernachtungsgästen sowie etwa +400 qm aus Tagesbesuchern und Einpendlern. Derzeit vorhanden (2x Rossmann, Schmidt in Westerland sowie Budni in Wenningstedt) sind rd. 1.600 qm in kleineren Einheiten, hinzu kommen die Drogerie-Teilsortimente der größeren Lebensmittelmärkte und v. a. des Famila-SB-Warenhauses am Industrieweg in Westerland.

Der Drogeriemarkt kann gegenüber den vorhandenen Wettbewerbern durch seine pkw-orientierte Lage und dabei in der Inselmitte zugleich zentrale Lage im Verbund mit Lidl durchaus Wettbewerbsvorteile ausspielen.

Für den geplanten Drogeriemarkt ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von knapp 5,4 Mio. Euro p. a. im gesamten Einzugsgebiet. Externe Streukunden dürften weitere rd. 0,2 Mio. Euro zum jährlichen Umsatz beitragen, hinzukommen rd. 0,3 Mio. Euro für Nonfood-Sortimente, sodass ein Gesamtumsatz von rd. 5,9 Mio. Euro p. a. erwartet werden kann.

Dies entspricht einer Raumleistung von etwa 8.430 Euro/qm im periodischen Bedarf, welche somit deutlich über branchenüblichen Benchmarks liegt (s. Kap. 5.4).

Die vorhandenen Drogeriemärkte im Westerländer Zentrum (EZG-Zone 1) und in Wenningstedt-Braderup (EZG-Zone 2) berücksichtigend, ist innerhalb des Einzugsgebiets eine durchschnittliche Kaufkraftbindung von rd. 3,8 % erzielbar. Aus der Zone 1 des Einzugsgebietes (Gemeinde Sylt) werden durchschnittlich rd. 4,3 % der Kaufkraft gebunden, was einem Umsatzbeitrag von ca. 4,3 Mio. Euro entspricht. Die nachfolgende Tabelle zeigt anhand der dargestellten Zonenunterteilung in a (Hauptwohnsitzinhaber), b (Zweitwohnsitzinhaber) und c (Übernachtungs- bzw. Tagesgäste) die Umsatzherkunft nach den differenzierten Kundengruppen auf. Aus den übrigen Gemeinden der Insel Sylt (EZG-Zone 2) erzielt das Vorhaben eine abgeschwächte Kaufkraftbindung von etwa 2,8 % (rd. 1,1 Mio. Euro).

Der Nordteil der Insel ist durch den Drogeriemarkt in Wenningstedt lokal versorgt.

Apotheke

Bei der Umsatzschätzung für die Apotheke ist zu berücksichtigen, dass voraussichtlich etwa 75-80 % der Umsätze mit apothekenpflichtigen Arzneimitteln generiert werden, die nicht im Ausgabenvolumen für den periodischen Bedarf enthalten sind. Mit den relevanten freiverkäuflichen Arzneimitteln (Umsatzanteil ca. 20-25%) ist am Standort Ki-arwai im Kernsortiment Periodischer Bedarf prospektiv ein Umsatz von knapp 0,9 Mio. Euro p. a. zu erwarten.

Der Gesamtumsatz von rd. 3,9 Mio. Euro p. a. bewegt sich etwa 20-25 % oberhalb eines durchschnittlichen Apothekenumsatzes. Das hier betrachtete freiverkäufliche Zusatzsortiment kann auf Grund der erhöhten Verkaufsfläche angeboten werden und macht im Branchenmittel sonst nur etwa 10 % des Gesamtumsatzes einer Apotheke aus. Die zuvor ansässige Apotheke war noch wesentlich kleiner und dürfte kaum Flächen für ein Ergänzungssortiment vorgehalten haben, wes-

halb wir den gesamten Zielumsatz der geplanten Apotheke mit freiverkäuflichen Produkten in die Auswirkungsanalyse als potenziell verdrängungswirksamen Mehrumsatz am Standort eingestellt haben.

Umsatzschätzung relevante Nachnutzungen Drogeriemarkt						
Zone	Einwohner/ Einwohner- äquivalent	Ausgaben- volumen Periodischer Bedarf	Kaufkraft- bindung	Umsatzchance	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
					Tsd. EUR p. a.	%
1a	13.679	53.572	4,5	2.411	43,0	
1b	880	3.024	4,5	136	2,4	
1c	12.785	43.929	4,0	1.757	31,4	
1	27.344	100.525	4,3	4.304	76,9	
2a	4.620	17.884	3,0	537	9,6	
2b	860	2.955	3,0	89	1,6	
2c	5.600	19.242	2,5	481	8,6	
2	11.080	40.081	2,8	1.106	19,8	
EZG	38.424	140.605	3,8	5.410	96,6	
plus externer Zufluss				190	3,4	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				5.600	100,0	94,9
zzgl. Nonfoods (Aktions/Randsortiment)				300		5,1
Gesamtumsatz p. a.				5.900		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Betrieb/Sortiment	Umsatz Tsd. EUR p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung EUR/qm VKF p. a.			
Drogeriemarkt, Period. Bedarf	5.600	670	8.358			
Drogeriemarkt, Nonfood-Aktion	300	30	9.990			
Drogeriemarkt gesamt	5.900	700	8.430			

Quelle: bulwiengesa

Umsatzschätzung relevante Nachnutzungen Apotheke						
Zone	Einwohner/ Einwohner- äquivalent	Ausgaben- volumen Periodischer Bedarf	Kaufkraft- bindung	Umsatzchance	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
					Tsd. EUR p. a.	%
1a	13.679	53.572	0,7	367	43,2	
1b	880	3.024	0,8	24	2,8	
1c	12.785	43.929	0,6	264	31,0	
1	27.344	100.525	0,7	655	77,0	
2a	4.620	17.884	0,4	72	8,4	
2b	860	2.955	0,5	15	1,7	
2c	5.600	19.242	0,4	77	9,1	
2	11.080	40.081	0,4	163	19,2	
EZG	38.424	140.605	0,6	818	96,2	
plus externer Zufluss				32	3,8	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				850	100,0	21,8
Hauptsortiment Arzneimittel				3.050		78,2
Gesamtumsatz p. a.				3.900		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Betrieb/Sortiment	Umsatz Tsd. EUR p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung EUR/qm VKF p. a.			
Apotheke periodischer Bedarf	850	100	8.500			
Apotheke Hauptsortiment	3.050	150	20.333			
	3.900	250	15.600			

Quelle: bulwiengesa

8.2 Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet bei Markteintritt der Vorhaben Drogeriemarkt und Apotheke nach Realisierung des Lidl-Ersatzneubaus

Anders als beim Lidl-Neubau, bei dem nur der erweiterungsbedingte Mehrumsatz verdrängungswirksam wird, handelt es sich bei dem Drogeriemarkt und der Apotheke um Neuansiedlungen auf Sylt. Somit wird dort ihr gesamter Zielumsatz von rd. 6,45 Mio. Euro p. a. für periodischen Bedarf potenziell auf Sylt verdrängungswirksam, wenngleich auch bei Ihnen ein (sehr kleiner) Umsatzanteil von etwa 0,1 Mio. Euro p. a. neu auf Sylt gebunden werden würde, mithin diffus Einkaufsalternativen auf dem Festland entzogen werden würde. Hierbei handelt es sich v. a. um zurückgeführte Einkäufe von Festlands-Auspendlern mit Arbeits- und Ausbildungsstätten in Niebüll und Husum.

Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, erzeugen die Nachnutzungsvorhaben Drogeriemarkt und Apotheke im Sylter Einzugsgebiet ein kumuliertes Umverteilungspotenzial im Periodischen Bedarf von rd. 6,3 Mio. Euro p. a., der dem auf Sylt ansässigen Wettbewerb entzogen werden würde. Im Fokus stehen Standorte mit Drogeriemärkten und größeren Vollsortimentern mit ausgeprägten Drogeriesortimenten (darin v. a. Famila) – also Standorte, die ihrerseits weniger durch die Lidl-Erweiterung betroffen werden. Insoweit verteilen sich die Verdrängungswirkungen der Gesamtplanung über die umgebenden Lagebereiche. Das Arzneimittel-Kernsortiment der Apotheke steht hierbei nicht im Fokus. Die vorhandenen fünf Sylter Apotheken nahmen zuvor bereits die Umsätze von drei geschlossenen Apotheken auf – eine davon am Projektstandort – und geben nunmehr einen Teil davon wieder ab. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind hieraus keine Risiken erkennbar und eine quantitative Analyse erübrigt sich daher.

Umverteilungswirkungen durch das Projektvorhaben Drogeriemarkt und Apotheke im Kernsortiment Periodischer Bedarf an relevanten Standortbereichen				
Standort-/Lagebereich	Ausgangs-	Prognose-	Projekt-	Umver-
	umsatz	umsatz	umsatz	teilungs-
	Mio. Euro	Mio. Euro	durch	ungs-
			Umverteil.	quote
			Mio. Euro	%
Westerland Zentrum	29,0	26,6	2,4	-8,4
Westerland Industriegeweg	36,9	34,9	2,1	-5,6
Westerland Streulage	2,2	2,2	-0,0	-0,4
Neubau Lidl	13,9	13,8	0,1	-0,5
Tinum Kiarwai	15,6	15,3	0,4	-2,5
Tinum Streulage	12,9	12,7	0,2	-1,2
Gemeinde Sylt übrige Ortsteile gesamt	7,7	7,7	0,0	-0,3
übrige Gemeinden der Insel Sylt	26,3	25,1	1,2	-4,4
Summe relevanter Standortbereiche	144,6	138,2	6,3	-4,4

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Die Auswirkungen der Drogeriemarkt- und Apothekenansiedlung im untersuchten Sortiment periodischer Bedarf verteilen sich wie folgt:

Zone 1 – Gemeinde Sylt:

- Der Drogeriemarkt steht lokal mit dem typgleichen Anbieter Rossmann im Wettbewerb, der im Westerland Zentrum zwei Filialen betreibt. Insbesondere die in der Wilhelmstraße 2022 neu eröffnete Ladeneinheit ist sehr gut aufgestellt. Zudem ist die Drogerie Schmidt ansässig. Das relevante Angebot wird durch zwei Apotheken ergänzt. Insgesamt weist das Stadtzentrum, dessen Angebot schwerpunktmäßig auf den Tourismus ausgerichtet ist, eine leicht erhöhte Umsatzumverteilungsquote von etwa -8,4 % auf. Aus Gutachtersicht ist diese Umsatzabgabe auf Grund der allgemein recht guten Netzauslastung sowie der erhöhten Kaufkraft städtebaulich zumutbar und eröffnet kein nennenswertes Risiko-

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Lidl Sylt Tinum – Simulierte Nachnutzung Lidl (Drogeriemarkt und Apotheke) in der Gegenwart																										
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																										
Standortbereich	Zone 1a Gmd. Sylt (Hauptwohnsitze)		Zone 1b Gmd. Sylt (Nebenwohnsitze)		Zone 1c Gmd. Sylt (Tourismus)		Zone 1 Gemeinde Sylt total		Zone 2a übrige Gemein- den der Insel Sylt (Hauptwohnsitze)		Zone 2b übrige Gemein- den der Insel Sylt (Nebenwohnsitze)		Zone 2c übrige Gemein- den der Insel Sylt (Tourismus)		Zone 2 übrige Gemein- den der Insel Sylt		Insel Sylt total	Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung					
	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz	Tsd. Euro p. a.
Westerland Zentrum	8.312	15,5	504	16,7	7.318	16,7	16.134	16,0	2.516	14,1	367	12,4	2.587	13,4	5.470	13,6	21.604	15,4	4.992	26.596	18,4	-2.443	-8,4			
Westerland Industriefweg	14.068	26,3	588	19,4	10.755	24,5	25.410	25,3	2.668	14,9	394	13,3	2.720	14,1	5.782	14,4	31.192	22,2	3.668	34.860	24,1	-2.062	-5,6			
Westerland Streulage	1.103	2,1	51	1,7	818	1,9	1.971	2,0	30	0,2	2	0,1	18	0,1	50	0,1	2.021	1,4	167	2.189	1,5	-8	-0,4			
Westerland gesamt	23.482	43,8	1.143	37,8	18.891	43,0	43.515	43,3	5.214	29,2	763	25,8	5.324	27,7	11.302	28,2	54.817	39,0	8.827	63.644	44,0	-4.513	-6,6			
Lidl (Bestand)																										
Projekt: Ersatzneubau Lidl	5.304	9,9	239	7,9	4.566	10,4	10.110	10,1	1.459	8,2	136	4,6	1.636	8,5	3.231	8,1	13.340	9,5	489	13.829	9,6	-71	-0,5			
Projekt: Nachnutzung Lidl Drogerie	2.411	4,5	136	4,5	1.757	4,0	4.304	4,3	537	3,0	89	3,0	481	2,5	1.106	2,8	5.410	3,8	190	5.600	3,9	5.600				
Projekt: Nachnutzung Lidl Apotheke	367	0,7	24	0,8	264	0,6	655	0,7	72	0,4	15	0,5	77	0,4	163	0,4	818	0,6	32	850	0,6	850				
Sonstige Anbieter Tinum Kiarwai	6.704	12,5	142	4,7	5.011	11,4	11.857	11,8	1.317	7,4	68	2,3	1.114	5,8	2.500	6,2	14.357	10,2	898	15.255	10,5	-392	-2,5			
Tinum Kiarwai	14.785	27,6	542	17,9	11.598	26,4	26.926	26,8	3.385	18,9	307	10,4	3.308	17,2	7.000	17,5	33.926	24,1	1.609	35.535	24,6	5.988	20,3			
Anbieter Tinum Streulage	5.012	9,4	126	4,2	4.843	11,0	9.981	9,9	775	4,3	66	2,3	1.108	5,8	1.950	4,9	11.931	8,5	768	12.699	8,8	-160	-1,2			
Tinum gesamt	19.797	37,0	668	22,1	16.441	37,4	36.907	36,7	4.160	23,3	374	12,7	4.416	23,0	8.950	22,3	45.857	32,6	2.377	48.233	33,3	5.828	13,7			
Gmd. Sylt übrige Ortsteile	4.673	8,7	266	8,8	2.325	5,3	7.264	7,2	34	0,2	3	0,1	19	0,1	56	0,1	7.320	5,2	383	7.703	5,3	-23	-0,3			
Σ Gemeinde Sylt (Zone 1)	47.952	89,5	2.077	68,7	37.657	85,7	87.686	87,2	9.408	52,6	1.140	38,6	9.760	50,7	20.308	50,7	107.994	76,8	11.587	119.581	82,6	1.291	1,1			
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	2.274	4,2	749	24,8	3.501	8,0	6.524	6,5	7.401	41,4	1.644	55,6	8.485	44,1	17.529	43,7	24.054	17,1	1.054	25.108	17,4	-1.164	-4,4			
Umsatz/KKB auf der Insel Sylt	50.226	93,8	2.826	93,5	41.158	93,7	94.210	93,7	16.809	94,0	2.784	94,2	18.244	94,8	37.837	94,4	132.047	93,9	12.641	144.688	100,0					
Diffuser Abfluss	3.346	6,2	197	6,5	2.771	6,3	6.315	6,3	1.075	6,0	171	5,8	998	5,2	2.243	5,6	8.558	6,1								
Ausgabenvolumen	53.572	100,0	3.024	100,0	43.929	100,0	100.525	100,0	17.884	100,0	2.955	100,0	19.242	100,0	40.081	100,0	140.605	100,0								

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung; HWS = Hauptwohnsitz; NWS = Nebenwohnsitz

- potenzial für Funktionsverluste und Lagererosionen – diese würden kleinräumlich allenfalls dann eintreten, wenn nach einem bereits wenig wahrscheinlichen Vorhabenbedingten Marktaustritt zusätzlich eine anhaltende Leerstandsbildung nachfolgt, was bei einem insgesamt gut frequentierten und wenig vorbelasteten Zentrumsbereich wie Westerland jedoch nicht zu erwarten ist.
- Der Verbrauchermarktstandort Industrieweg mit den Vollversorgern Famila und Rewe und der dort verorteten Sylt Apotheke dürfte insgesamt mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. - 5,6 % mäßig betroffen werden. Projektinduzierte Angebotseinschränkungen sind nicht zu erwarten.
 - Durch die Neuansiedlung des Drogeriemarktes werden am Standort Tinnum-Kiarwai aufgrund von internen Umschichtungen im Lagebereich leichte Umsatzrückgänge im Drogeriesortiment der vorhandenen Anbieter zu erwarten sein. Hiervon dürfte auch der neu aufgestellte Lidl selbst per Saldo geringfügig belastet werden. Gleichwohl profitieren alle Märkte auch vom Zutritt des Drogeriemarktes in Form zusätzlicher Kopplungskunden, so dass die Umsatzabgaben des umgebenden Netzes abgemildert werden. Die dadurch an entfernteren Standorten ausgelösten zusätzlichen Umsatzabgaben sind im Rechenmodell berücksichtigt und in den errechneten Verdrängungsquoten enthalten.
 - Die Streulagen in Tinnum sind u. a. mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi mit einer Umsatzumverteilung von rd. -1,2 % nur gering betroffen - hierbei handelt es sich nicht nur um direkte Umverteilung, sondern ebenfalls auch um Kunden, die durch den Zutritt des Drogeriemarktes auch Einkäufe bei Discountern künftig am Kiarwai vornehmen (v. a. bei Lidl).

- Der Einzelhandelsbesatz in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Sylt dürfte aufgrund fehlenden Wettbewerbs nicht nennenswert betroffen sein (-0,3 %).

Zone 2 – übrige Gemeinden auf der Insel Sylt:



- In der Gemeinde Wennigstedt-Braderup ist im Verbund mit dem Supermarkt Feinkost Meyer der typgleiche Wettbewerber Budnikowsky ansässig. Der Standort spricht schwerpunktmäßig das deutlich kaufkraftstärkere Kundenpotenzial im Norden der Insel Sylt an, so dass für den Betreiber Budnikowsky punktuell zwar erhöhte Umsatzrückgänge zu erwarten sind, die Umsatzumverteilungsquote insgesamt fällt im übrigen Nahversorgungsnetz außerhalb der Gemeinde Sylt aber mit -4,4 % relativ gering aus. Auch ein Vorhabeninduzierter Marktaustritt des Budni-Drogeriemarktes in Wennigstedt ist u. a. distanzbedingt äußerst unwahrscheinlich.



Fazit Marktzutritt Drogeriemarkt und Apotheke

Das Nachnutzungsplanvorhaben Drogeriemarkt und Apotheke für den Altstandort Lidl ist insgesamt verträglich und auf Sylt gut tragfähig darstellbar. Der Zutritt des mit 700 qm VKF marktüblich dimensionierten Drogeriemarktes am Kiarwei trifft auf eine bisher mäßig ausgeprägte Wettbewerbsintensität bei hoher Kaufkraft und überdurchschnittlichen Umsätzen, die entsprechend wettbewerbsbelastbar ist. Die Gesamtverkaufsfläche für Drogeriemärkte auf Sylt erhöht sich von derzeit ca. 1.600 qm auf künftig etwa 2.300 qm und bewegt sich in einem ausreichend tragfähigen Rahmen. Eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung sowie negative Auswirkungen auf das Sylter Zentrum kann bei einem marginalen Restrisiko nahezu ausgeschlossen werden.

9 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN VORGABEN DER LANDESPLANUNG

Das Projektvorhaben wird auf Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplans LEP Schleswig-Holstein (2021) geprüft:

Zielprüfung LEP 2021 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 3.10 Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 3: Zentralitätsgebot	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.	<p>Der Bereich Sylt-Westerland mit dem Verflechtungsraum Tinum verfügt nach dem noch gültigen Regionalplan Schleswig-Holstein Nord (2002) über die Funktion eines „Unterzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“ und soll die Versorgung zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs sicherstellen.</p> <p>Die Insel Sylt ist zudem als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.</p> <p>Der Standort des Planvorhabens mit einer Ziel-VKF von rd. 2.730 qm (bisher insgesamt ca. 1.750 qm) befindet sich in einer eingeführten Nahversorgungsagglomeration in Sylt-Tinum und entspricht somit dem Zentralitätsgebot. </p>
Ziel 4: Beeinträchtigungs- verbot	<p>„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen.</p> <p>Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“</p>	<p>Für die Gemeinde Sylt liegt bislang keine Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches vor. Die Wirkungsprüfung belegt jedoch, dass die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit des von bulwiengesa abgegrenzten faktischen ZVB Westerland-Zentrum weder durch das Ersatzbauvorhaben Lidl am Standort Kiarwai, noch durch den Zutritt des Drogeriemarktes und die Wiederansiedlung einer Apotheke wesentlich beeinträchtigt werden. Auch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit periodischem Bedarf wird nicht berührt. </p>

Zielprüfung LEP 2021 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 3.10 Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 5: Kongruenzgebot	„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).“	<p>Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens ist durch die Insel-lage auf diese limitiert und entspricht dem Nahbereich Wester-land. Das Ersatzbauvorhaben Lidl und die Nachnutzung des Alt-standortes dient zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs.</p> <p>Das Kongruenzgebot ist somit erfüllt.</p> 
Ziel 6: Siedlungs- strukturelles Integrationsgebot	„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig“.	<p>Wie in Kapitel 3.1 aufgezeigt, ist die siedlungsstrukturelle Einbin-dung des Standortes durch erhöhte fußläufige Distanzen in um-gebende Wohnquartiere zwar eingeschränkt, mit rd. 2.600 Ein-wohnern innerhalb einer 10-Min-Gehdistanz, wenngleich inner-halb dieser weitgehend im äußeren Bereich lebend, jedoch aus-reichend. In der Abwägung berücksichtigen wir zudem, dass in der Berechnung nur Haupt- und keine Zweitwohnsitze sowie kei-ne Ferienunterkünfte erfasst sind, dass der Lagebereich um die Keitumer Landstraße und den Kiarwai Pkw-gestützte Versor-gungskäufe für die gesamte Insel bündeln sowie die Geschäfts- und Kurbereiche Westerlands von unnötigen MIV-Verkehren ent-lasten kann. Daher kann eine abgeschwächte Siedlungseinbin-dung in der Gesamtabwägung toleriert und das siedlungsstruktu-relle Integrationsgebot als noch ausreichend erfüllt bewertet wer-den.</p> 

10 GESAMTERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden aktualisierten Gutachtens ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters am Kiarwai 18-24 (aktuell 1.000 qm VKF) an den westlich angrenzenden Standort Kiarwai 12 in Sylt-Tinum auf dann 1.630 qm Verkaufsfläche sowie die Nachnutzung des Altstandortes durch einen Drogeriemarkt mit rd. 700 qm VKF und einer Apotheke mit rd. 250 qm VKF. Beide Betriebe würden sich neu auf Sylt ansiedeln. Eine Apotheke war bis 2022 am Standort bereits vorhanden und würde nunmehr in veränderter Betriebsführung dorthin zurückkehren. Optional können weitere Flächen durch zwei kleine Ladeneinheiten a 75 qm VKF belegt werden, deren mögliche Nutzung bislang nicht disponiert ist. Die bisher allein durch Lidl belegte Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 qm am Standort dürfte sich durch die Neuentwicklung infolgedessen auf bis zu 1.100 qm etwas erhöhen. Die Gesamtverkaufsfläche am Standort erhöht sich von zuvor 1.750 qm (Lidl + KH Stolz + Apotheke) auf künftig max. 2.730 qm (Lidl + Drogeriemarkt + Apotheke + zwei kleine Shops). Mit dem erweiterten Lidl-Ersatzneubau sollen vor allem saisonale Frequenzspitzen abgefedert werden. Das von Lidl vorgehaltene Sortiment bleibt unverändert.

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

- Die Insel Sylt weist eine sehr hohe Kaufkraft und eine weiterhin steigende Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Sortiment, insbesondere Tourismus bedingt, auf.
- Aus raumordnerischer Sicht verfügt der Bereich Sylt-Westerland mit dem Verflechtungsraum Tinnum nach dem noch gültigen Regionalplan für den Planungsraum V (2002) über die Funktion eines „Unterzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“ und

soll die Versorgung zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs sicherstellen. Die Insel Sylt ist zudem als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

- Sowohl für das Ersatzbauvorhaben Lidl als auch für die Nachnutzungsplanung des Lidl-Altstandortes sind auf Basis der ermittelten Umsatzchancen und Flächenproduktivitäten vollauf ausreichende Tragfähigkeiten gegeben.
- Der geplante Ersatzbau des bestehenden Lidl-Markts wird voraussichtlich einen Zielumsatz von rd. 13,9 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment periodischer Bedarf generieren, der sich durch den Zutritt des Drogeriemarktes per Saldo marginal reduzieren kann. Die von dem erweiterungsbedingten Zusatzumsatz in Höhe von 4,3 Mio. Euro im Kernsortiment periodischer Bedarf ausgelösten Umsatzumverteilungen auf der Insel Sylt bewegen sich in einem voll verträglichen Rahmen.
- Die Nachnutzung des Lidl-Altstandortes mit Drogeriemarkt und Apotheke würde prospektiv einen Gesamtumsatz von zusammen gut 6,45 Mio. Euro p. a. im periodischen Bedarf erwirtschaften. Davon entfallen etwa 0,85 Mio. Euro p. a. auf die Apotheke. Der Anteil des periodischen Bedarfs macht etwa 20-25 % des Gesamtumsatzes der Apotheke aus – weitere gut 2,8 Mio. Euro jährlicher Umsatz sind im Hauptsortiment Arzneimittel zu erwarten. Auch die Umsatzumverteilungswirkungen des Marktzutritts des Drogeriemarktes und der Apotheke sind insgesamt verträglich darstellbar; eine erhöhte Umverteilungsquote für das Westerländer Zentrum (-8,4 %) ist aufgrund des touristischen Angebotschwerpunkts bei insgesamt guter Auslastung und Frequentierung städtebaulich vertretbar.

- Das Arzneimittel-Kernsortiment der Apotheke ist nicht in die quantitative Analyse einbezogen. Die Apotheke ersetzt eine zuvor am Standort bereits vorhandene Apotheke und wirkt somit auch der Ausdünnung des Apothekennetzes auf Sylt von acht auf derzeit fünf Einheiten in wenigen Jahren entgegen. Der von ihr künftig erzielte Umsatz wurde insoweit nur vorübergehend zu Gunsten des Wettbewerbsnetzes freigesetzt. Ein Risiko negativer städtebaulicher Auswirkungen ist durch diese Wiederansiedlung nicht erkennbar, vielmehr wird das Versorgungsnetz dadurch wieder gestärkt.
- In der kumulativen Betrachtung der Umverteilungswirkungen beider Teilvorhaben addieren sich zwar die Verdrängungseffekte je Lagebereich; da jedoch Lidl einerseits und Drogeriemarkt + Apotheke andererseits auf unterschiedliche Betriebsformen einwirken, erhöht sich dadurch nicht nennenswert des Risikopotenzial für die jeweiligen Lagebereiche. Relativ am stärksten betroffen sind weiterhin Streulagen in Standortnähe im Ortsteil Tinnum (-12 %) und darin v. a. der Systemwettbewerber Aldi, der dort jedoch leistungsfähig und modern aufgestellt ist und dem man diese Belastung insoweit zumuten kann. Städtebauliche Risiken wären dort jedoch auch mit einem Marktaustritt nicht verbunden. Gleiches gilt sinngemäß für den Lagebereich Industrieweg (u. a. Famila) mit rd. -8 % Gesamtumsatzabgabe. Das Westerländer Zentrum verliert kumuliert rd. -9,4 % seines Umsatzes für periodischen Bedarf – dies wird weitgehend durch den Drogeriemarkt und die Apotheke bewirkt. Die Risikoeinschätzung aus der Wirkungsanalyse für den Drogeriemarkt ändert sich auch bei kumulierter Betrachtung nicht.

Alle weiteren Lagebereiche Sylts sind auch kumuliert nur geringfügig bis mäßig betroffen.

Insoweit ist das Vorhaben auch bei kumulativer Betrachtung verträglich gegenüber dem vorhandenen Nahversorgungsnetz.

Umverteilungswirkungen aller Planvorhaben kumuliert im Kernsortiment Periodischer Bedarf an relevanten Standortbereichen				
Standort-/Lagebereich	Ausgangs-	Prognose-	Projekt-	Umverteilungs-
	umsatz	Umsatz nach Projekt-	umsatz durch Umverteil.	ungsquote
	Mio. Euro	umsetzung Mio. Euro	Mio. Euro	%
Westerland Zentrum	29,3	26,6	2,7	-9,4
Westerland Industrieweg	37,9	34,9	3,1	-8,0
Westerland Streulage	2,2	2,2	-0,0	-1,9
Tinum Kiarwai o. Projekt/o. Lidl	16,2	15,3	1,0	-5,9
Tinum Streulage	14,4	12,7	1,7	-12,0
Gemeinde Sylt übrige Ortsteile gesamt	7,9	7,7	0,1	-1,9
übrige Gemeinden der Insel Sylt	26,8	25,1	1,7	-6,2
Summe relevanter Standortbereiche	134,7	124,4	10,3	-7,7

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

- Die prospektiv wieder steigenden Übernachtungszahlen auf der Insel Sylt¹² sowie die jährlich steigenden Pro-Kopf-Ausgabebeträge im Kernsortiment Periodischer Bedarf lassen mittelfristig auch weiterhin eine wachsende Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Segment erwarten. Hierdurch werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf kompensiert. Das Vorhaben tritt insoweit in einen latent steigenden Markt ein.
- Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielvorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2021. Neben dem Zentralitätsgebot werden sowohl das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot prospektiv erfüllt. Das siedlungsstrukturelle Integrations-

¹² Dem Anstieg der Übernachtungszahlen steht im Grundsatz nicht entgegen, dass durch eine Unterbindung der nicht genehmigten Verwendung von Wohnungen als Ferienwohnungen die Beherbergungskapazitäten eingeschränkt werden könnten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass diese Wohnungen nicht dauerhaft leer bleiben, sondern ggf. durch Dauermieter genutzt werden würden, was die Nachfrageplattform ebenfalls stärken würde.

gebot kann trotz einer abgeschwächten Siedlungsanbindung ebenfalls eingehalten werden, hierbei kann u. a. auch die Bedeutung des Standortes für die Pkw-gestützte Nahversorgung auf der Insel Sylt und seine Entlastungsfunktion für Pkw-sensible Kurbereiche in die Abwägung aufgenommen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch das Ersatzbauvorhaben Lidl in der geplanten Dimensionierung im Verbund mit einem Drogeriemarkt und einer Apotheke am etablierten Einzelhandelsstandort Tinnum-Kiarwai prospektiv die Versorgung sowohl der lokalen Wohnbevölkerung als auch der Übernachtungsgäste gestärkt wird. Integrierte Versorgungsbereiche, v. a. die Innenstadt Westerland, werden vom Pkw-Versorgungsverkehr tendenziell entlastet. Das Vorhaben ist bei einem sehr geringen Restrisiko hinsichtlich eines etwaigen Marktaustritts von einem der innerstädtischen Drogeriemärkte für das umgebende Zentren- und Nahversorgungsnetz voll verträglich.

ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/ Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.708	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0	0		242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,3	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5	0		121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

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

Gesamtumsatz in Musterstadt

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

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

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

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

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