

Beschlussvorlage

zu Punkt 23. für die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Schülldorf) am Montag, 17. Juni 2013

Beratung und Beschlussfassung über das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die GEP-Region der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Im Auftrage der an der GEP beteiligten Kommunen erstellte die Fa. BulwienGesa AG 2004 das erste regionale Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Das Einzelhandelskonzept dient seitdem den beteiligten Akteuren bei Ansiedlungen und Ausbauvorhaben als Orientierungs-, Beurteilungs- und Abstimmungsgrundlage.

Da sich der Einzelhandel seit 2004 in seiner Struktur stark verändert hat (ein Prozess, der nach wie vor anhält) und sich auch die Rahmenbedingungen des Handels heute anders, als 2004 darstellen (bedingt durch z.B. die Schließung der Bundeswehr Standorte, die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die Folgen der damit einhergehenden demografischen Veränderungen), wurde BulwienGesa 2011 mit einer Fortschreibung des Konzeptes beauftragt.

Aus der Marktanalyse (Nachfrageseite) sind nach Einschätzung der Gutachter folgende Aspekte besonders hervorzuheben:

- Noch werden die Folgen des leichten Einwohnerrückgangs (-1,7% zwischen 2004 und 2010) durch die jährliche Wachstumsrate der ladenrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben kompensiert. Es ist fraglich, ob diese Entwicklung noch länger anhalten wird.
- Der positive Pendlersaldo (mehr Ein- als Auspendler) führt zu Kaufkraftzuflüssen.
- Das für den stationären Ladenhandel relevante Nachfragevolumen beläuft sich auf aktuell € 347 Mio. p.a. (+5.1% p.a.). Die ladenrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben im GEP- Raum stiegen von 2004 auf 2011 von durchschnittlich € 4.652,- p.a. auf € 4.963,- p.a. an.
- Nicht alle Bereiche/Branchen profitieren davon. Im Bereich „modischer Bedarf“ (Bekleidung, Schuhe) ging das Nachfragevolumen seit 2004 um 10% zurück.

Ganz anders stellt sich die Entwicklung auf der Angebotsseite dar:

- ca. 169.400 qm aktive Verkaufsfläche (+ 32.400 qm gegenüber 2004)
- 471 Verkaufsstellen (+ 69 Geschäfte gegenüber 2004)
- Umsatzpotenzial von ca. € 432 Mio. p.a.

Stand 26.10.2011

Trotz Hertie-Schließung und der Aufgabe diverser kleinteiliger Läden nahm von 2004 bis 2010 die aktive Verkaufsfläche (VKF) im Lebens- und Wirtschaftsraum um 24% (= + 32.400 qm VKF) zu.

Ebenso stieg im gleichen Zeitraum die Zahl der Verkaufsstellen um 69 auf 471.

Hinter dieser Entwicklung stehen vor allem der Aus- und Neubau div. Nahversorgungsstandorte (u.a. Alter Bahnhof, Güterbahnhof, Schiffbrückengalerie, Rondo). Der Einzelhandelsbestand ist großflächiger geworden und die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung liegt mit 2,4 qm/Einwohner bereits deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,5 qm/Einwohner. Eine solche Entwicklung ist an sich für einen Verflechtungsraum mit zentralörtlicher Ausstattung keinesfalls ungewöhnlich.

Allerdings ist mit 1,0 qm/Einwohner und darüber im Kernbereich Rendsburg/Büdelndorf eine Ausstattung erreicht, die für einen weiterhin wirtschaftlichen Betrieb in erheblichem Umfang Zuflüsse aus den Randgemeinden und dem ländlichen Raum erfordert. Aber diese werden mit zunehmender Eigenausstattung der größeren Randgemeinden sukzessive zurückgeführt.

Fazit der Gutachter:

Da im GEP-Raum ebenso wie im umgebenden ländlichen Einzugsgebiet aufgrund der prognostizierten rückläufigen Einwohnerentwicklung bis auf Weiteres keine nennenswerten Nachfragesteigerungen zu erwarten sind und je nach Warengruppe bestenfalls noch mit einer halbwegs stabilen Nachfrageplattform gerechnet werden kann, andererseits der regionale Wettbewerb sich absehbar weiter intensiviert, ist künftig bei der weiteren Flächenentwicklung grundsätzlich Vorsicht geboten.

Neu entwickelte Verkaufsflächen dürften stärker als bisher zu Substitutionen führen und es grundsätzlich schwerer haben, sich selbst am Markt durchzusetzen.

Übergeordnete Entwicklungsziele

- Als Oberziel stets der Erhalt oder ggf. auch die Wiederherstellung eines attraktiven und möglichst umfassenden Einzelhandelsangebotes für die Region ebenso wie für die lokale Bevölkerung in Verbindung mit einer Stabilisierung und Attraktivierung zentraler Standorte – und hier wiederum in erster Linie der derzeit mit Schwächen behafteten Rendsburger Innenstadt – im Vordergrund stehen. Dieses Oberziel schließt eine attraktive und möglichst flächendeckende, d. h. auch wohnortnahe Lebensmittel-Nahversorgung ein.
- Besonders in kleineren Gemeinden trägt die Lebensmittel-Nahversorgung erheblich zur Gesamtattraktivität der Gemeinde als Wohnstandort bei. Lebensmittelmärkte dienen hierbei auch als Anker für ergänzende kleinteilige Handels-, Gastronomie- und ladennahe Dienstleister. Eine Standortsteuerung soll nach Möglichkeit so erfolgen, dass diese Ankerfunktion auch genutzt werden kann.

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten

- Großflächig (ab 800 qm VKF – gilt auch für die Gesamtheit mehrerer kleinerer Einheiten) als Neuansiedlung grundsätzlich nur der Rendsburger Innenstadt vorbehalten.
- Auch in nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) sind zentrenrelevante Nonfood-Sortimente grundsätzlich zulässig, doch liegt die primäre Versorgungsfunktion der nachgeordneten ZVB's in der Lebensmittelnahversorgung.
- Als Ausnahmen können Standortverlagerungen bereits vorhandener Betriebe aus Streu- und Gewerbegebietslagen heraus in Betracht kommen, die zum Zwecke des Markterhalts oder zur Verbesserung der Objekt- und Standortbedingungen durchgeführt werden.

Als Voraussetzungen sind zu erfüllen:

- a) fachgutachterlicher Nachweis der Verträglichkeit und
- b) Ausschluss zentrenrelevanter Nachnutzungen am Altstandort.

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich nicht oder nur unzureichend integrierten Standorten

- Die Neuentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten kommt an nicht integrierten Standorten grundsätzlich nicht mehr in Betracht.
- Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht integrierten Standorten sollen sich – sofern zum Markterhalt erforderlich – begrenzt weiterentwickeln können. Flächenerweiterungen bis zu 20% sind tolerierbar.
- Für den Fachmarktbereich Friedrichstädter Straße und die siedlungsstrukturell in Randlagen liegenden und deshalb nicht als ZVB klassifizierbaren Nahversorgungsstandorte Fockbeck/Disshorn, Osterrönhof (Verkehrskreisel) und Westerrönhof /Busbahnhof gelten standortbezogene Empfehlungen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelmärkte) Neuansiedlungen

- Lebensmittelmärkte primär in zentralen Versorgungsbereichen (Ortszentren, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend in siedlungsintegrierten Streulagen konzeptkonform situiert. Lebensmittelmärkte außerhalb der ZVB's dürfen ab 800 qm VKF nur soweit entwickelt werden, wie sie die Tragfähigkeit der Nahversorgung in den im Einflussbereich liegenden ZVB's sowie deren Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht gefährden. Es gilt insoweit das Beeinträchtigungsverbot aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010. Hierzu ist stets eine gutachterliche Prüfung einzuholen.
- Geeignete Standortgemeinden für großflächige Lebensmittelmärkte sind prinzipiell die ausgewiesenen Zentralorte Rendsburg und Büdelsdorf. Darüber hinaus im gegenseitigen Einvernehmen der Kooperationsgemeinden auch Standorte in den Gemeinden Fockbek, Westerrönhof, Osterrönhof, Schacht-Audorf und Jevenstedt.
- Neuansiedlungen sollen bis auf weiteres nur noch zur ausdrücklichen Bedienung gewichtiger städtebaulicher Zielsetzungen erfolgen.
- Bezogen auf das Bestandsnetz gilt: grundsätzlich genießt die Restrukturierung Vorrang vor Neuansiedlungen.
- Eine marktgerechte Weiterentwicklung bestehender Märkte ist prinzipiell möglich, soll jedoch nicht zu Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder zu einer Ausdünnung des vorhandenen siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungsnetzes führen. Signifikante Erweiterungen (Richtwert +20% VKF) sind insofern gutachterlich zu beurteilen.
- Dazu gelten bei Neuvorhaben und Erweiterungen grundsätzlich folgende Richtwerte:
 - a) Lebensmittel-Vollsortimenter und Verbrauchermärkte ≥ 2000 qm VKF sind grundsätzlich den Städten Rendsburg und Büdelsdorf vorbehalten.
 - b) In den Gemeinden über 3.000 Einwohner ohne zentralörtliche Einstufung gelten für Lebensmittelvollsortimenter 1.500 qm VKF als Richtwert für eine angemessene maximale Dimensionierung (ausgenommen von dieser Flächenempfehlung ist der Standort Osterrönhof/Verkehrskreisel).
 - c) Für Lebensmittel-Discounter in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung gelten jeweils rd. 1.000 – 1.200 qm VKF als Richtwert für eine angemessene und marktgängige Dimensionierung.
 - d) In den GEP-Landgemeinden unter 3.000 Einwohner gilt - sofern überhaupt tragfähig - ein Verkaufsflächenrichtwert für Nahversorger oder ggf. Discountmärkte von ca. 800 – 1.000 qm VKF.
- Bei Neuansiedlungen und größeren Erweiterungen (ab ca. +20% VKF) sind grundsätzlich entsprechende Wirkungsanalysen einzuholen.
- Größere Drogeriemärkte ab 400 qm VKF sollen künftig nur in Gemeinden angesiedelt werden, in denen Stadt- und Ortszentren vorhanden sind. Dazu zählen Rendsburg, Büdelsdorf, Fockbek, Schacht-Audorf, Jevenstedt. Einbezogen werden die Versor-

gungskerne Am Busbahnhof und Verkehrskreisel in Westerrönnfeld und Osterrönnfeld.

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente

- Neuansiedlungen: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich den beiden Zentralorten Rendsburg und Büdelsdorf vorbehalten.
- Sie sind auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig, solange sie sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet befinden.
- Soweit in Großflächen branchenüblich zentrenrelevante Randsortimente geführt werden, erfolgt gem. Vorgabe aus dem LEP 2010 außerhalb der ZVB's eine Beschränkung auf insgesamt max. 10% VKF-Anteil. Je Teilsortiment gilt im Kooperationsraum eine Richtgröße von max. 400 qm, bis zu der schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche unwahrscheinlich sind. Ausnahmen bedürfen einer fachgutachterlichen Wirkungsanalyse.
- Sowohl einzelbetrieblich als auch im Sinne der Attraktivität des Gesamtstandortes sind Clusterbildungen vorteilhaft.
- Eine marktgerechte Weiterentwicklung bestehender Märkte mit Objekt- und/oder Standortdefiziten ist prinzipiell möglich, soll jedoch bei signifikanten Erweiterungen (Richtwert +20% VKF) gutachterlich abgesichert werden.

Es gelten weiterhin die Leitsätze und Empfehlungen des Gutachtens (Kurzfassung ab S. 29 ff.) sowie die erläuternden Ausführungen zu den GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung (Kurzfassung, S. 32).

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung soll eine Überprüfung des Konzeptes ab 2017/2018 erfolgen.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Kosten für das Regionale Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg werden von der GEP getragen.

3. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, die vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die GEP-Region unter Zugrundelegung der folgenden Maßgaben:

- 1.) Grundlage des Konzeptes sind die in der **Anlage 1** der Beschlussvorlage dargestellten und räumlich abgegrenzten „Zentralen Nahversorgungsbereiche“ und die sie umgebenden Einzugsbereiche (700 m-Radius).
- 2.) Für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2017 sollen die von den Gutachtern empfohlenen Oberziele und Leitlinien für die künftige Einzelhandelssteuerung im GEP-Raum gelten (s. hierzu Kurzfassung des Gutachtens ab Seite 24 ff., beigelegt der Beschlussvorlage als **Anlage 2**). Dazu zählen im Kern die dargestellten Ziele und (räumlichen) Entwicklungsgrenzen sowie die Leitsätze und Empfehlungen für einzelne Standorte.
- 3.) Die am 5.3.2013 von BulwienGesa vorgelegten Abwägungsempfehlungen aus dem im Herbst 2012 durchgeführten informellen Beteiligungsverfahren wurden im Einzelhandelskonzept berücksichtigt und sind insofern Teil des Beschlusses. Die Empfehlungen sind der Beschlussvorlage als **Anlage 3** beigelegt.

Im Auftrage

gez.
Dirk Hirsch

Anlage(n):

Anlage 1: Räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der 700 m-Radien

Anlage 2: Kurzfassung des Gutachtens

Anlage 3: Abwägungsempfehlungen