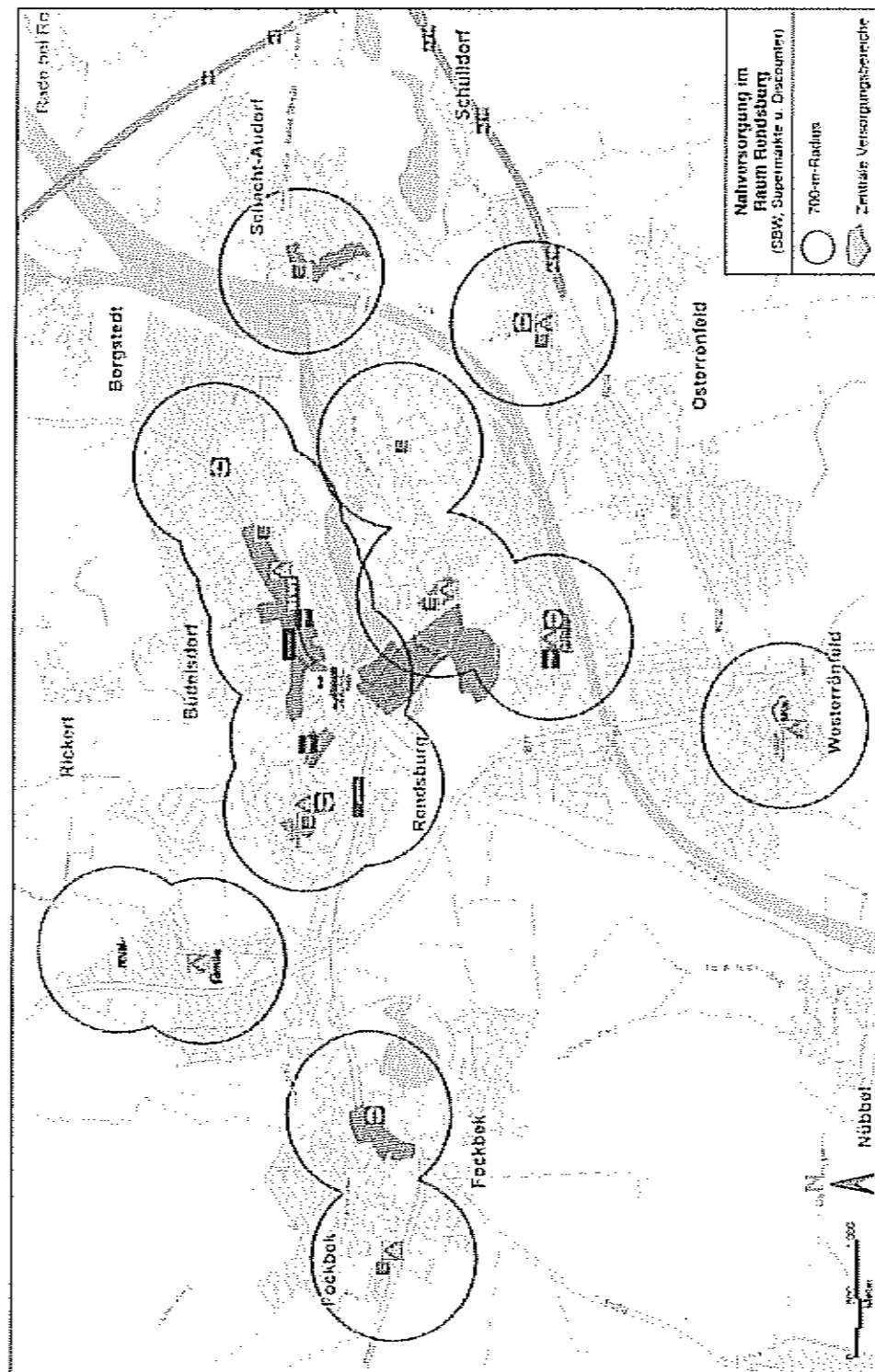


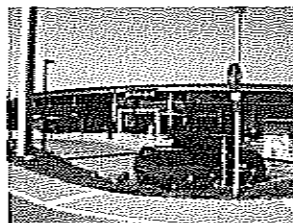
Anlage 1 Räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der 700m Radien



REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT

Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Kurzfassung und Konzeptteil - abgestimmte Endfassung



Charlottenburg-HaFIB 05407 B • HypoVereinsbank München, Konto 441 043 30 55, BLZ 700 202 70
Vorstand: RA Peter Koschny, Andreas Schrüfer, Thomas Volkamp • Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hartmut Bulwien
◆ Förderndes Mitglied der gfa e. V. ◆ Member of FIZ 4.23 ◆ Member of IGSC e. V. ◆ rics

Moorfuhweg 13
22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg – Regionales Einzelhandelskonzept – Kurzfassung

erstellt für: Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
c/o Gemeinde Fockbek
Rendsburger Straße 42, 24787 Fockbek

Projekt-Nr.: 105149

Hamburg, 28. März 2013

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	VORBEMERKUNG
1.1	Ausgangslage und Auftrag
1.2	Operationalisierung und Methodik
2	ZUSAMMENFASSUNG DER MARKTANALYSE
3	ZENTRALE VERSORGBEREICHE IM GEP-RAUM
4	ZENTRENRELEVANTE UND NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE
5	LEITLINIEN FÜR DIE KÜNFTIGE EINZELHANDELSSTEUERUNG IM GEP-RAUM
5.1	Übergeordnete Entwicklungsziele
5.2	Empfehlungen zur Sortimentsteuerung
5.3	Leitsätze und Empfehlungen für einzelne Legebereiche
5.4	Anpassung der Bauleitplanung
5.5	Belastbarkeit der Rendsburger Innenstadt
5.6	Planungshorizont der Konzeptfortschreibung
5.7	Vertiefende Untersuchungen
5.8	Interkommunale Abstimmung im GEP-Raum
5.9	Aktuelle Projektübersicht

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LMVG	LebensmittelVerbraucherGüter
ALQ	Arbeitslosenquote	LRÖP	Landes-Raumordnungsprogramm
ASB	Allgemeiner Siedungsbereich	MA	Marktanteil
BA	Baubeschnitt	MF	Mischfläche
BAB	Bundesautobahn	MI	Mischgebiet
BLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (gegr. BBR)	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BER	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MZ	Mittelzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NLS	Niederländisches Landesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NVZ	Nahversorgungszentrum
BHM	Bau- und Heimwerkermärkte	OG	Obergeschoss
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersonnen)	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DOB	Damenoberbekleidung	OTZ	Ortskernzentrum
EPH	Einfamilienhaus	PH	Parkhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einkaufsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	Pkw	Personenkraftwagen
EH	Einzelhandel	PP	Parkplätze-Stellplätze
EKZ	Einkaufszentrum	qm	Quadratmeter
EW	Einwohner	ROG	Raumordnungsgesetz
EZG	Einzugsgebiet	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FGZ	Fußgängerzone	SG	Samtgemeinde
FM	Fachmarkt	SM	Supermarkt
GE	Gewerbe	SO	Sondergebiet
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GG	Gebrauchsgüter	UE	Unterhaltungselektronik
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UKZ	Umsatzzentrum
GVZ	Güterverkehrszentrum	VA	Verbraucherzusammen
GZ	Großzentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (früher: Verwaltungsgemeinschaft)
HAKA	Hemmeroberbekleidung	VKF	Verkaufsfähige
HWS	Hauptwohnsitz	VM	Verbrauchsmärkte
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VZ	Versorgungszentrum
KKA	Kinderbekleidung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Kfz	Kraftfahrzeug	WFR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WZ	Wohnraumbereich
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan	ZUP	Zentraler Umschlagpunkt
LEP	Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LKUr.	Landkreis		

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die BulwienGesa AG (bzw. deren Rechtsvorgängerin die gesa GmbH) entwickelte im Jahre 2004 in Kooperation mit der federführenden Fa. Raum und Energie, Wedel, im Rahmen der damaligen gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung (GEP) im Wirtschaftsraum Rendsburg-Büdelsdorf ein regionales Einzelhandelskonzept. Der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung (GEP) gehörten folgende Gemeinden an:

- Stadt Rendsburg
- Stadt Büdelsdorf
- Alt Duvenstedt
- Borgstedt
- Fockbek
- Jevenstedt
- Nübbel
- Osterrönfeld
- Rickert
- Schacht-Audorf
- Schüldorf
- Schülp
- Westerrönfeld

Zwischenzeitlich haben sich im GEP-Raum wesentliche Standortrahmenbedingungen sowie Einzelhandelsstrukturen verändert und auch die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich weiterentwickelt. So sind im 2004er-Konzept zentrale Standorte des Einzelhandels zwar benannt, jedoch durch die jeweiligen Gemeinden an die Gutachter gemeldet und nicht nach einheitlichen Standards fachgutachterlich ermittelt und überprüft worden.

Der Rechtsbegriff "Zentraler Versorgungsbereich" fand noch keine Anwendung; entsprechend ist im 2004er-Konzept auch keine direkt vergleichbare Zentrenklassifikation enthalten. Die Standorte sind 2004 zudem nur symbolisch dargestellt, jedoch noch nicht kleinräumig abgegrenzt worden, wie mittlerweile von der Rechtsprechung gefordert.

Die vormals positive und über dem Kreisniveau liegende Einwohnerentwicklung im GEP-Raum hat sich mittlerweile u. a. im Zuge der Schließung der Rendsburger Bundeswehrstandorte in einen Einwohnerrückgang umgekehrt, der allerdings nicht alle Gemeinden gleichermaßen betrifft. Demgegenüber steht ein anhaltender Ausbau der Verkaufsflächenausstattung in den letzten Jahren, wobei partiell bereits Overstoring-Anzeichen erkennbar sind. Die Nahversorgung wurde stark modernisiert, vorhandene Standorte ausgebaut (Rendsburg Güterbahnhof) und neue Standorte (Rendsburg, Alter Bauhof und Büdelsdorf, EKZ Rondo) entwickelt.

Die Rendsburger Innenstadt wurde durch Eröffnung des Schiffbrücken-Centers einerseits gestärkt, gleichzeitig jedoch durch die Schließung des Hertie-Hauses an anderer Stelle auch belastet. Die Lageverhältnisse im Hauptgeschäftsbereich haben sich dadurch umgekehrt. Teile der vormaligen A-Lage sind nunmehr als B-Lage einzustufen; die vormalige Randlage Schiffbrückenplatz ist dagegen Bestandteil des Hauptverkaufsbereiches geworden.

Zum Untersuchungsbeginn im Frühjahr 2011 sind eine Reihe weiterer großflächiger Vorhaben anhängig. Die dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegende Datenbasis ist mittlerweile weitgehend veraltet.

Alle Gründe zusammen genommen lassen eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für eine den modifizierten Rahmenbedingungen gerecht werdende zukünftige Steuerung des Einzelhandels im GEP-Raum somit angezeigt erscheinen.

Der Arbeitsausschuss des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg, vertreten durch die Gemeinde Fockbek¹, beauftragte mit Schreiben vom 09.03.2011 die BulwienGesa AG, Hamburg, auf Basis eines Leistungsangebotes vom 15.02.2011 mit der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes und dessen Anpassung an die aktuellsten rechtlichen Rahmenbedingungen sowie an die raumordnungsmässigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 zur Einzelhandelsentwicklung.

Teile der dem Konzept zugrunde liegenden umfassenden Marktanalyse wurden bereits in den Jahren 2009 und 2010 im Rahmen zweier projekt-, bzw. standortbezogener Einzelhandelsanalysen im GEP-Raum² vorgezogen durchgeführt. Dies geschah bereits mit der Intention, sie auch für die nachfolgende GEP-Fortschreibung einzusetzen und dadurch den hierfür notwendigen Untersuchungs- und Kostenaufwand zu reduzieren. Hierbei handelt es sich in erster Linie um eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes in Rendsburg und Büdelsdorf sowie die Durchführung repräsentativer Kundenbefragungen in der Rendsburger Innenstadt und im Einkaufszentrum Eiderpark.

Die Konzeptfortschreibung wurde inhaltlich und konzeptionell im Zeitraum April 2011 – Oktober 2011 ausgearbeitet. Der Bearbeitungsfortschritt wurde in mehreren Etappen dem damaligen Arbeitsausschuss, verstärkt um Vertreter der Landesplanung (als Lenkungsgruppe für die Konzepterstellung fungierend) sowie der Weiterentwicklung der gesamten gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung betreuenden Fa. Raum & Energie, Wedel, vorgestellt.

¹ Zum 1. Juli 2012 wurde der Arbeitsausschuss durch die Gründung der von den Kooperationsgemeinden getragenen Entscheidungsgesellschaft „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ in Form einer Anstalt öffentlichen Rechts abgelöst.

² Standortentwicklungsstudie Hollenstraße West/Büdelsdorf, vorgelegt: 17.03.2010, Datenstand Herbst 2009; BulwienGesa-Projektnummer 103.442; Markt- und Standortanalyse zum Fachmarktzentrum Eiderpark, vorgelegt: 13.09.2010, Datenstand Frühjahr 2010; BulwienGesa-Projektnummer 134.134

Eine Charteassung mit allen wesentlichen Untersuchungsergebnissen sowie einer Entwurfsfassung des künftigen Konzeptteils wurde im Oktober 2011 abgeschlossen und dem Arbeitsausschuss sowie der Landesplanung am 28.10.2011 vorgestellt. Am 02.11. folgte eine Vorstellung vor dem gemeinsamen Projektausschuss der Städte Rendsburg und Büdelsdorf; hierfür sind noch einzelne (unwesentliche) redaktionelle Änderungen und Korrekturen im Nachgang zum 28.10. eingearbeitet worden.

Im Zeitraum November 2011 – Februar 2012 erfolgte die Fertigstellung des Berichtsbandes als Entwurfsfassung und sein Versand an die Mitglieder des Arbeitsausschusses. Eine Kurzfassung wurde am 18.06. nachgereicht. Anregungen hierzu gingen bis zum 12.10. von Seiten der Landesplanung (11.06.2012) und dem Vertreter der Stadt Rendsburg (27.09.2012) sowie im Rahmen der informellen Beteiligung von der Landesplanung (25.01.2013) und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (28.01.2013) ein; diese sind in der Überarbeitung berücksichtigt.

⇒ Die hier vorliegende Kurzfassung enthält eine Zusammenfassung des Analyseteils sowie den vollständigen Konzeptteil und dient gleichzeitig als Beschlussvorlage. Zur vertieften Befassung mit der Materie empfehlen wir das Studium des vollständigen Berichtsbandes.

Parallel zur Erstellung des regionalen Einzelhandelskonzeptes sind mehrere aktuelle und planungsrechtlich relevante Planvorhaben des Einzelhandels in Rendsburg und Fockbek gesondert untersucht worden. Dies geschah jeweils in Abstimmung mit dem Arbeitsausschuss sowie hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse im Einklang mit dem Arbeitsfortschritt des regionalen Einzelhandelskonzeptes. Das bedeutet konkret, dass die projektbezogenen Wirkungsanalysen jeweils erst dann fertiggestellt worden sind, wenn die hierzu notwendige konzeptionelle Grundlage bereits ausgearbeitet und im Arbeitsausschuss ab-

gestimmt worden ist. Dies betrifft konkret die Lagezuordnung der relevanten Standorte (z. B. einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet oder nicht?), eine Einordnung der projektrelevanten Kernsortimente in den künftigen Katalog 'zentrenrelevanter' Sortimente im Kooperationsraum sowie den künftigen Umgang mit 'zentrenrelevanten' Kern- und Randsortimenten an nicht ausreichend integrierten Standorten. Insofern mussten einige der projektbezogenen Analysen um teilweise mehrere Monate zurückgestellt werden, bis das regionale Einzelhandelskonzept soweit fortgeschritten war, dass die für eine Projektbewertung erforderliche konzeptionelle Grundlage ausreichend abgestimmt war. Insbesondere die Ausgestaltung des regionalen Kataloges 'zentrenrelevante' Sortimente (konkret: Unterhaltungselektronik) sowie die Lagebewertung einzelner Standorte (konkret: Nahversorgungszentrum 'Disshorn' in Fockbek) wurden im Arbeitsausschuss vertieft diskutiert, was im letztgenannten Fall auch eine Anpassung des ursprünglichen Konzeptentwurfs zur Folge hatte.

Folgende Planvorhaben sind parallel zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes von den Gutachtern der BulwienGesa AG gesondert untersucht worden (zu den Ergebnissen vgl. die Projektübersicht im Konzeptteil):

- Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Media-Markt in der Friedrichstädter Straße, Rendsburg; Endfassung vorgelegt am 15.08.2011; BulwienGesa-Projektnummer 105.514
- Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung und Verlagerung zweier Lebensmittelmärkte (Neukauf Jakobske, Aldi) in Fockbek/ Nahversorgungszentrum 'Disshorn'; Endfassung vorgelegt am 14.11.2011; BulwienGesa-Projektnummer 105.462
- Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Fachmarktzentrum am vormaligen Güterbahnhof in Rendsburg; vorgelegt am 05.12.2011; BulwienGesa-Projektnummer 105.334

- Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Ausbau des (Real-)Fachmarktzentrums in der Schleswiger Chaussee in Rendsburg; vorgelegt am 02.02.2012; BulwienGesa-Projektnummer 105.771

1.2 Operationalisierung und Methodik

Das zur Bearbeitung der Aufgabenstellung vorgeschlagene Untersuchungsdesign ist im Leistungsangebot der BulwienGesa AG vom 15. Februar 2010 aufgeführt und erläutert.

Zusammenfassend sind folgende Untersuchungsschritte durchgeführt worden:

- Kurzabriss Makro-Daten zum GEP-Raum

Analyse der wesentlichen Makrodaten zum GEP-Raum, soweit sie Einfluss auf das Einkaufsgeschehen bzw. die Einzelhandelsmarktentwicklung haben. Hierzu zählen v. a. auch Einwohnerentwicklung, Kaufkraftniveau, Beschäftigtenentwicklung und Pendlerverflechtungen.

- Vollständige Erhebung und Bewertung des Einzelhandelsbestandes im GEP-Raum

Im Herbst 2009 (Büddelsdorf), Frühjahr 2010 (Rendsburg) sowie Frühjahr 2011 (übrige GEP-Gemeinden) erfolgte eine vollständige Erfassung aller aktiven Ladeneinheiten des Einzelhandels im GEP-Raum. Die vorgezogenen Erhebungen in Büddelsdorf und Rendsburg sind im Frühjahr um wesentliche Veränderungen fortgeschrieben worden. Darüber hinaus sind in Abstimmung mit dem Arbeitsausschuss alle bekannten bereits im Bau befindlichen oder bereits mit Baurecht versehenen Planvorhaben des

Einzelhandels in die Erhebung eingearbeitet worden, um einer vorzeitigen Überalterung der Datenbasis entgegenzuwirken. Letzte Aktualisierungen erfolgten im Herbst 2011.

Nicht eingearbeitet sind zum Zeitpunkt der Arbeitsaufnahme noch offene, d. h. noch nicht mit eingeleitetem Baurecht versehene Planvorhaben. Sie waren zum Teil Gegenstand einer eigenständigen Projektanalyse.

Analog und weitestgehend vergleichbar zur Vorgängererhebung aus dem regionalen Einzelhandelskonzept 2004, erfolgte eine Zuordnung nach Hauptwarengruppen und Lagebereichen.

- Die Nachfrage privater Haushalte kann in insgesamt 40 Einzel-sortimente unterschieden werden, welche auch maßgeblich für die Sortimentszuordnung des erhobenen Einzelhandelsbestandes sind. Sie sind für diese Untersuchung analytisch zu den nachstehenden sechs Hauptwarengruppen verdichtet.
 - Periodischer Bedarf

Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Kosmetika, Pharmaziewaren, Heimtierfutter, Zeitungen/Zeitschriften

Ausgenommen apothekenpflichtige Pharmaziewaren bildet diese Warengruppe das Kernsortiment eines modernen vollsortierten Supermarktes ab und stellt insoweit auch die Basis der Nahversorgung
 - Modischer Bedarf

Bekleidung, modische Accessoires, Schuhe. Beinhaltet auch Sportmode für Breitensportarten (Badebekleidung, Trainingsanzüge, Trikots, Outdoor- und Trekkingbekleidung) sowie Sportschuhe, jedoch keine Sportgeräte. Auch spezielle Funktionskleidung für Nischensportarten (z. B. Segelbeklei-

dung, Reithbekleidung, Ausrüstung für Reiter, Jäger usw.) sind darin nicht enthalten.

- Elektro/Technik

Unterhaltungselektronik ('Braune Ware'), EDV Hard- und Software, Telekommunikation (Hardware, d. h. ohne Verbindungsentgelte), Foto/Video ('Imaging') nebst Zubehör und Fotoarbeiten, Kleinlektrogeräte und Großlektrogeräte ('Weiße Ware')

Großlektrogeräte, die nicht isoliert sondern als Bestandteil von Einbauküchen verkauft werden, sind nachfrage- und umsatzseitig in der Warengruppe 'Möbel/Einrichtungsbedarf' enthalten.
- DIY (Do It Yourself)/Garten/Freizeit

Bau- und Heimwerkerbedarf inkl. Baustoffe und Bauelemente, Pflanzen und Gartenbedarf inkl. Floristik, Kfz-Zubehör (jedoch keine Kfz), Fahrräder und Zubehör, Camping- und Sportartikel (Hardware sowie spezifische Funktionsbekleidung und -schuhe, welche nicht dem 'Modischen Bedarf' zuzuordnen ist, s. auch die Einschränkung dort).
- Möbel/Einrichtungsbedarf

Wohnmöbel inkl. Gartenmöbel, Badmöbel und Küchen (Einbausküchen inkl. der mitgelieferten Großlektrogeräte), Heimtextilien und Bettwaren, Teppiche und textile Bodenbeläge, Leuchten, Kunstgegenstände

Die Warengruppe bildet in etwa das Kernsortiment eines Einrichtungshauses ab.

- **Hartwaren/Persönlicher Bedarf**
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenk-
artikel, Spielwaren/Basteibedarf, Bürobedarf/Schreibwaren,
Bücher, Poster, Musikalien, Uhren/Schmuck, Optik/Akustik/
Sanitätsbedarf, Zoobedarf (ohne Verbrauchsgüter wie Tier-
futter), Lederwaren, sonstige persönliche Ausstattung.
- **Abbildung und Bewertung der gegenwärtigen Marktlage im GEP-
Raum**
Darstellung und Analyse der aktuellen Marktverteilung in Form ei-
ner vollständigen, nach Lagebereichen und Hauptwarengruppen
differenzierten Flächen- und Umsatzbilanz. Vergleich der Ent-
wicklung seit 2004 soweit möglich und aussagefähig (weil sich
die Warengruppensystematik seit her verändert hat, ist ein direk-
ter Vergleich nur eingeschränkt aussagefähig).
- **Standortanalyse**
Vertiefte Darstellung der relevanten Lagebereiche (insbesondere
der erhaltenen zentralen Versorgungsbereiche) in Form von
Standortprofilen. Zentrale Versorgungsbereiche werden anhand
aktueller Kriterien identifiziert und grundstücksscharf abgegrenzt.
Hierzu erfolgte eine Vollerhebung und Darstellung der Erdge-
schossnutzungen in den Zenträlbereichen und in ihrer näheren
Umgebung.

Vertiefte Darstellung der Rendsburger Innenstadt als Einzelhan-
delsstandort, hierzu auch Lageklassifikation, unterstützt durch
eine Frequenzanalyse.
- **Repräsentative Kundenbefragungen an wesentlichen Einzelhan-
delsstandorten**
Die Befragung wurde in zwei Teilen jeweils im Frühjahr 2010
(Rendsburg Innenstadt, EKZ Eiderpark, Friedrichstädter Straße)

und im Frühjahr 2011 (EKZ Rondo, Büdelsdorf und Real SB-Wa-
renhaus, Schleswiger Chaussee) mit insgesamt n = 1.271 ausge-
werteten Interviews durchgeführt. Sie wurden jeweils auf die Wo-
chentage Do - Sa und in Wochen ohne Feiertags- und Ferienein-
flüsse gelegt. Befragt wurden zufällig ausgewählte Besucher ab
18 Jahren.

Die Stichproben im Einzelnen:

- Innenstadt (Altstadt, Hauptgeschäftslage) n = 344
- EKZ Eiderpark (Friedrichstädter Straße) n = 302
- EKZ Rondo (Büdelsdorf) n = 318
- Real SB-Warenhaus (Schleswiger Chaussee) n = 309

Befragungsthemen sind:

- Ermittlung der Kundenherkunft zur Verifikation des Einzugs-
gebietes, Bestimmung der Marktdurchdringung und der
räumlichen Umsatzherkunft am jeweiligen Standort;
- Abbildung und vergleichende Analyse der sozioökonomi-
schen Kundenstruktur an den Standorten;
- Darstellung des jeweiligen Besuchsverhaltens (Besuchs-
anlass, aufgesuchte Geschäfte am Standort, nachgefragte Pro-
dukte, aktuelle Verkehrsmittelwahl, Kopplungsbeziehungen
mit den jeweils anderen Standorten, Entwicklung der Ein-
kaufshäufigkeiten an den jeweiligen Standorten;
- Einstellungen und Meinungen zu den jeweiligen Standorten,
v. a. zur Rendsburger Innenstadt;
- Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in der Rends-
burger Innenstadt, vermisste Branchen und Geschäfte.

³ Im Jahre 2010 wurden in der Innenstadt und im EKZ Eiderpark noch keine Kopplungsbezie-
hungen mit dem EKZ Rondo und dem Real SB-Warenhaus abgefragt, weil 2010 noch nicht
bekannt war, dass die Befragung im Folgejahr auf Rondo und Real ausgelegt werden wür-
de.

- **Umland-Wettbewerb**
Kurzdarstellung und Bewertung des regionalen Wettbewerbsum-
felds, in dem sich der GEP-Raum sowie das Mittelzentrum
Rendsburg behaupten müssen.
- **Aktuelle Marktleistung, Umsatz- und Flächenspielfläche**
Berechnung und Bewertung der aktuellen Einzelhandelszentrali-
tät sowie der aktuellen Kaufkraftbindung im GEP-Raum.
Ausweis eines noch tragfähigen Ziel-Verkaufsflächenkorridors auf
Basis durchsetzbarer Kaufkraftbindungsquoten und auskömmli-
cher Flächenproduktivitäten. Dieser Flächenrahmen dient als Ori-
entierungsgröße für eine noch tragfähige Verkaufsflächenausstat-
tung im GEP-Raum. Er wird mit der bereits vorhandenen Ver-
kaufsfläche abgeglichen.
- **Konzeptteil**
Der eigentliche Konzeptteil ist im Rahmen dieser Zusammenfas-
sung als separate Beschlussvorlage ausgegliedert. Er fasst die
Befunde der Marktanalyse zusammen und leitet daraus die künf-
tigen Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im GEP-Raum ab.
Obligatorische Bestandteile eines Einzelhandelskonzeptes sind
die begründete Ableitung einer für den GEP-Raum geltenden Lis-
te "zentrenrelevanter" und "nahversorgungsrelevanter" Sortimen-
te sowie eine grundstücksscharfe Abgrenzung "zentraler Versor-
gungsbereiche" (ZVB). In diesem Zusammenhang erfolgt eine
Überarbeitung des Zentrumsystems im GEP-Raum.
Das Konzept wird ergänzt um Leitlinien zur Steuerung der groß-
flächigen Einzelhandelsentwicklung, zur Weiterentwicklung der
relevanten Standortbereiche (v. a. auch der Rendsburger In-
nenstadt) sowie zu einzelnen Branchen.
Darüber hinaus ist eine Übersicht anhängiger Großvorhaben
nebst Planungsstadium enthalten.

Das Konzept ist auf eine mittelfristige Geltungsdauer ausgelegt.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER MARKTANALYSE

Nachfrageentwicklung im GEP-Wirtschaftsraum

Der GEP-Wirtschaftsraum Rendsburg Büdelsdorf zählt gegenwärtig rund 69.900 Einwohner; gegenüber 2004 ergibt sich daraus eine leichter Einwohnerrückgang von rd. -1,7 %-Punkten bei voraussichtlich auch weiterhin leicht rückläufigem Trend.

Die großen Gemeinden im Wirtschaftsraum (v. a. Rendsburg, Büdelsdorf und Fockbek) übernehmen wesentliche Arbeitsplatzzfunktionen im GEP-Raum mit darüber hinausgehenden starken Umlandverflechtungen. Trotz einerseits umfangreicher Auspendlerströme, u. a. in die benachbarten Ober- und Mittelzentren, liegt andererseits ein deutlich positiver Pendlersaldo vor. Unterm Strich ist somit von Kaufkraftzuflüssen durch Berufspendler in den GEP-Raum aus den EZG-Zonen 3 und 4 sowie weiteren externen Streuzufüssen von außerhalb des Marktgebiets auszugehen.

Das für den stationären Ladenhandel relevante Nachfragevolumen im GEP-Raum beläuft sich aktuell auf rund 347 Mio. Euro p. a. und lagte seit 2004 um rd. +5,1 % zu. Dies betrifft jedoch nicht alle Branchen gleichermaßen. Zuwächse gab es vor allem im periodischen Bedarf (+13,7 %), sodass in dieser Branche Kundenverluste aus dem Umland durch eine größere lokale Nachfrage in etwa ausgeglichen werden konnten. Gemäß dem allgemeinen Branchentrend ging im GEP-Raum das Nachfragevolumen im Modischen Bedarf (Bekleidung und Schuhe) im selben Zeitraum dagegen um ca. -10 % zurück. Hier erfolgte erst in jüngster Vergangenheit eine Stabilisierung.

Ausgewiesene Nachfragezuwächse im Einrichtungsbedarf und -rückgänge im Elektro/Technik-Sortiment resultieren primär aus veränder-

ten Sortimentsabgrenzungen im Zeitraum 2004 - 2010 und sind daher zum Teil methodisch bedingt⁴.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen					
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.				Anmerkungen
	2004	2010	Δ Absolut	Δ in %	
Periodischer Bedarf	164,6	187,5	22,9	13,9	Ca. 7 % Punkte durch Hinzunahme des Apotheken
Aperiodischer Bedarf	165,8	160,6	-5,2	-3,1	
davon					
Modischer Bedarf	43,6	39,5	-4,1	-9,4	
Elektro/Technik	26,2	23,5	-2,7	-9,6	Übergang der Einzelwaren in Möbel-Einrichtungsbedarf
Bau/Garten/Heimwerken	35,6	35,3	-0,3	-0,8	
Einrichtungsbedarf	27,4	31,2	3,8	13,9	Übergang der Einzelwaren in Möbel-Einrichtungsbedarf
Sonstige Hartwaren/	33,8	29,1	-4,7	-13,9	
Persönlicher Bedarf					
Einzelhandel gesamt	330,4	348,1	17,7	5,4	Ca. 3-4 % Punkte durch Hinzunahme der Apotheken

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

Rundungsdifferenzen möglich

Im Ausblick dürfte im GEP-Wirtschaftsraum die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 0,5 % die Auswirkungen des prognostizierten jährlichen Einwohnerrückganges um rund 0,3 % kompensieren. Aktuell liegt die konjunkturelle Entwicklung sogar über diesem Pfad, doch ist fraglich, ob dies längerfristig anhält.

⁴ Elektrogeräte, welche als integraler Bestandteil von Einrichtungswaren erworben werden, sind nunmehr der Warengruppe "Möbel-Einrichtungsbedarf" zugeordnet. Die Warengruppe "Elektro/Technik" beinhaltet nunmehr nur Einzelgeräte und Stand-Alone-Geräte.

Für die mittelfristige Geltungsdauer der Konzeptfortschreibung kann jedoch insgesamt noch von einer stabilen Nachfrageplattform ausgegangen werden.

Einzelhandelsentwicklung im GEP-Wirtschaftsraum

Angebotsseitig nahm die aktive Verkaufsfläche im Wirtschaftsraum im Zeitraum 2004 bis 2011 um ca. 32.400 qm (+ 24%) auf derzeit rd. 169.400 qm zu; damit einhergehend eine Zunahme der Anzahl aktiver Verkaufsstellen um 69 auf aktuell 471.

Der trotz Hertz-Schließung und der Aufgabe diverser kleinteiliger Läden vorliegende deutliche Flächenzuwachs resultiert per Saldo u. a. aus dem Aus- bzw. Neubau diverser Nahversorgungsstandorte (u. a. Alter Bauhof und Güterbahnhof/Schleife in Rendsburg, Brunneck-Center und EKZ Rondo in Büdelsdorf) sowie dem Neubau der Schiffbrückengalerie in der Rendsburger Innenstadt. Der Einzelhandelsbestand im GEP-Raum ist insoweit großflächiger geworden.

Aktive Verkaufsflächen im GEP-Raum einschließlich Flächen von Einzelhändlern				
Warengruppen	(gerundet auf 50 qm)			
	2004	2011	Δ Absolut	Δ in %
Periodischer Bedarf	42.850	52.200	9.350	21,8
Aperiodischer Bedarf	94.200	117.200	23.000	24,4
davon				
Modischer Bedarf	22.300	19.300	-3.000	-13,4
Elektro/Technik	8.100	6.200	-1.900	-23,5
Bau/Garten/Heimwerken	21.800	22.300	500	2,3
Einrichtungsbedarf	28.050	31.800	3.750	13,4
Sonstige Hartwaren/	13.950	17.050	3.100	22,2
Persönlicher Bedarf				
Verkaufsfläche gesamt	137.050	169.400	32.350	23,6

Die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung im GEP-Raum liegt mit ca. 2,4 qm/Einwohner zwar deutlich über dem Bundesdurchschnitt (ca. 1,5 qm/Einwohner), dies ist für einen Raum der von einem starken Mittelzentrum (Rendsburg) mitsemt Stadtrandkern II. Ordnung (Büdelsdorf) im Kern dominiert wird, allerdings noch nicht ungewöhnlich. Eine gegenüber Durchschnittswerten erhöhte Ausstattung ist letztlich kennzeichnend für einen Verflechtungsraum mit zentralörtlicher Ausstattung, sonst müsste man annehmen, dass insbesondere die Stadt Rendsburg ihre mittelzentralen Funktionen nicht ausreichend wahrnimmt.

Allerdings ist v. a. im periodischen Bedarf mit Werten von 1 qm/Einwohner und darüber im Kernbereich Rendsburg/Büdelsdorf eine Ausstattung erreicht, die für einen weiterhin wirtschaftlichen Betrieb in erheblichem Umfang Zufüsse aus den Randgemeinden und dem ländlichen Raum erfordert - aber diese werden mit zunehmender Eigenausstattung der größeren Randgemeinden sukzessive zurückgeführt. Dieser Trend wird auch durch kleinere Haushalte und steigende Verkehrskosten begünstigt. Dort, wo die Tragfähigkeit dafür ausreicht, wird die lokale Eigenversorgung stetig verbessert. Darunter leiden v. a. die größeren Verbrauchermärkte sowie tendenziell Standorte ohne ausreichende siedlungsstrukturelle Einbindung.

Der Einzelhandelsumsatz hat sich zwischen 2004 und 2011 um rund 11 % auf ca. 432 Mio. Euro erhöht und fiel verglichen mit der Verkaufsflächenzunahme unterproportional aus. Dies ist zunächst keine Besonderheit des GEP-Raums, sondern Ausdruck eines allgemeinen Trends. Allerdings ist auch die Flächenauslastung im GEP-Raum mittlerweile verbreitet unterdurchschnittlich; insoweit ist bei der weiteren Flächenentwicklung je nach Branche und Standort künftig erhöhte Vorsicht geboten. Auch auf künftige Wettbewerbsverschärfungen im weiteren Umland dürfte der Handel im GEP-Raum sensibler reagieren als früher, sprich: seine Belastbarkeit hat sich reduziert.

Wirtschaftsraum Rendsburg – Büdelsdorf: Unterteilung nach Teilzentren und Einzelhandelsgruppen													
Kategorie	Einzelhandelsgesamt			Periodischer Bedarf			Moderner Bedarf			Effektiver Bedarf			Haben
	VVF gr	Umsatz Mio. Euro	Umsatzanteil %	VVF gr	Umsatz Mio. Euro	Umsatzanteil %	VVF gr	Umsatz Mio. Euro	Umsatzanteil %	VVF gr	Umsatz Mio. Euro	Umsatzanteil %	VVF gr
Zus. Standardbereich	22.223	59,4	12,7 %	1.439	15,9	3,5 %	3.250	81,4	20,0 %	820	2,4	5,3 %	1.439
ZV3 RD Kaufmannshaus am Albstadter	4.480	12,4	2,6 %	620	6,4	1,5 %	20	0,0	0,0 %	90	0,3	0,7 %	620
ZV4 RD Einkaufszentrum am Albstadter	27.689	71,7	15,6 %	3.250	34,8	8,1 %	12.470	31,7	20,0 %	710	2,2	5,8 %	3.250
ZV5 RD Innenstadt total	4.480	12,4	2,6 %	3.250	34,8	8,1 %	12.470	31,7	20,0 %	710	2,2	5,8 %	3.250
ZV6 RD VZ2 Einkaufszentrum	7.260	21,3	5,1 %	4.220	44,8	10,5 %	1.900	2,6	0,3 %	50	0,1	0,3 %	4.220
ZV7 RD VZ2 Kaufmannshaus	5.240	14,1	3,0 %	4.720	50,0	11,5 %	80	0,0	0,0 %	60	0,2	0,1 %	4.720
ZV8 RD VZ2 Albstadter Markt	1.150	3,1	0,6 %	640	6,8	1,6 %	20	0,0	0,0 %	20	0,1	0,1 %	640
ZV9 RD Einkaufszentrum am Albstadter	41.240	107,2	23,4 %	9.210	97,2	22,5 %	7.770	19,7	12,5 %	3.770	11,5	29,5 %	9.210
ZV10 RD Einkaufszentrum am Albstadter	16.540	43,6	9,4 %	2.540	26,8	6,4 %	30	0,0	0,0 %	110	0,3	0,8 %	2.540
ZV11 RD Einkaufszentrum am Albstadter	114.350	297,4	65,1 %	27.640	293,8	72,5 %	22.550	57,6	35,9 %	4.810	14,8	37,4 %	27.640
ZV12 Einkaufszentrum am Albstadter	18.010	46,3	9,8 %	5.490	58,0	14,2 %	1.620	2,8	0,7 %	3.250	8,1	20,0 %	5.490
ZV13 Einkaufszentrum am Albstadter	830	2,1	0,5 %	40	0,4	0,1 %	150	0,4	0,1 %	270	0,8	2,0 %	40
ZV14 Einkaufszentrum am Albstadter	6.720	17,3	3,6 %	4.270	45,0	10,9 %	1.200	2,9	0,7 %	50	0,1	0,3 %	4.270
ZV15 Einkaufszentrum am Albstadter	25.520	65,7	14,1 %	12.050	126,0	31,2 %	2.370	5,9	1,5 %	4,9	0,0	0,0 %	12.050
ZV16 Einkaufszentrum am Albstadter	15.930	40,8	8,7 %	820	8,6	2,1 %	310	0,8	0,2 %	130	0,4	1,0 %	820
ZV17 Einkaufszentrum am Albstadter	41.490	106,8	23,0 %	12.910	135,1	33,9 %	4,3	0,0	0,0 %	710	2,2	5,8 %	12.910
ZV18 Einkaufszentrum am Albstadter	2,5	0,0	0,0 %	1.190	12,4	3,1 %	90	0,2	0,0 %	420	1,3	3,3 %	1.190
ZV19 Einkaufszentrum am Albstadter	2,5	0,0	0,0 %	2.050	21,3	5,4 %	40	0,0	0,0 %	2,0	0,0	0,0 %	2.050
ZV20 Einkaufszentrum am Albstadter	1.500	3,9	0,8 %	70	0,7	0,2 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	70
ZV21 Einkaufszentrum am Albstadter	7.120	18,2	3,8 %	2.430	25,3	6,4 %	840	2,1	0,5 %	100	0,3	0,8 %	2.430
ZV22 Einkaufszentrum am Albstadter	450	1,1	0,3 %	420	4,4	1,1 %	0	0,0	0,0 %	30	0,1	0,3 %	420
ZV23 Einkaufszentrum am Albstadter	5.230	13,4	2,8 %	3.440	35,8	8,8 %	440	1,1	0,3 %	1.020	3,1	7,8 %	3.440
ZV24 Einkaufszentrum am Albstadter	8.730	22,3	4,6 %	3.660	38,0	9,5 %	440	1,1	0,3 %	1.020	3,1	7,8 %	3.660
ZV25 Einkaufszentrum am Albstadter	280	0,7	0,1 %	30	0,3	0,1 %	0	0,0	0,0 %	120	0,3	0,8 %	30
ZV26 Einkaufszentrum am Albstadter	5.190	13,3	2,8 %	3.140	32,6	8,1 %	50	0,1	0,0 %	140	0,4	1,0 %	3.140
ZV27 Einkaufszentrum am Albstadter	3.830	9,8	2,1 %	1.420	14,8	3,7 %	110	0,3	0,1 %	250	0,8	2,0 %	1.420
ZV28 Einkaufszentrum am Albstadter	1.590	4,0	0,8 %	1.420	14,8	3,7 %	20	0,0	0,0 %	30	0,1	0,3 %	1.420
ZV29 Einkaufszentrum am Albstadter	220	0,6	0,1 %	0	0,0	0,0 %	20	0,0	0,0 %	30	0,1	0,3 %	20
ZV30 Einkaufszentrum am Albstadter	1.760	4,5	0,9 %	1.420	14,8	3,7 %	40	0,1	0,0 %	110	0,3	0,8 %	1.420
ZV31 Einkaufszentrum am Albstadter	1.850	4,7	0,9 %	1.370	14,3	3,6 %	20	0,0	0,0 %	120	0,4	2,9 %	1.370
ZV32 Einkaufszentrum am Albstadter	1.80	0,5	0,1 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	110	0,3	0,8 %	0
ZV33 Einkaufszentrum am Albstadter	2.830	7,2	1,5 %	1.370	14,3	3,6 %	20	0,0	0,0 %	120	0,4	2,9 %	1.370
ZV34 Einkaufszentrum am Albstadter	630	1,6	0,3 %	310	3,2	0,8 %	0	0,0	0,0 %	40	0,1	0,3 %	310
ZV35 Einkaufszentrum am Albstadter	170	0,4	0,1 %	20	0,2	0,0 %	0	0,0	0,0 %	110	0,3	0,8 %	20
ZV36 Einkaufszentrum am Albstadter	20	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	20	0,1	0,5 %	0
ZV37 Einkaufszentrum am Albstadter	750	1,9	0,4 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	750	1,9	4,8 %	0
ZV38 Einkaufszentrum am Albstadter	40	0,1	0,0 %	40	0,4	0,1 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	40
ZV39 Einkaufszentrum am Albstadter	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	0
ZV40 Einkaufszentrum am Albstadter	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	0	0,0	0,0 %	0
ZV41 Einkaufszentrum am Albstadter	169.490	432,6	90,8 %	32.200	335,5	83,9 %	59,4	0,1	0,0 %	32.600	83,9 %	21,1 %	32.200
ZV42 Einkaufszentrum am Albstadter	169.490	432,6	90,8 %	32.200	335,5	83,9 %	59,4	0,1	0,0 %	32.600	83,9 %	21,1 %	32.200

Rendsburger Innenstadt

Die Rendsburger Innenstadt ist potenziell der Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsfunktion Rendsburgs und insoweit auch das einzelhändlerische Aushängeschild des GEP-Raums. Sie steht dabei im Wettbewerb zum Fachmarktstandort Friedrichstädter Straße sowie nach der Eröffnung des Rondo zunehmend auch zum Büdelsdorfer Ortszentrum. Vor allem die innerhalb des Tangentenrings liegende Altstadt zeichnet sich in den vergangenen Jahren eine ausgesprochen ambivalente Entwicklung. Einerseits führte die Eröffnung der Schiffbrückengalerie am Schiffbrückenplatz – mit der Neuansiedlung u. a. von C & A und H & M – zu einer bedeutenden Kompetenzsteigerung des innerstädtischen Angebotes für modischen Bedarf (welches sich bisher recht einseitig auf das Modehaus I. D. Sievers stützte), andererseits ging mit der Hertie-Schließung am Albstädter Markt ein wichtiger Anker verloren. Damit einhergehend vollzog sich eine Verlagerung wesentlicher Passantenfrequenzen vom Hertie-Umfeld am Albstädter Markt/Stegen in den nördlichen Bereich der Altstadt um die Hohe Straße und den Schiffbrückenplatz. Der Wegfall des Kundenmagneten Hertie und die bislang ungeklärte Nachnutzungsperspektive für diese Immobilie belasten derweil das dortige Standortumfeld, dessen ansonsten vorwiegend kleinteilige und inhabergeführte Geschäftsstruktur gegenwärtig als recht fragil gelten kann. Mit Hertie ging der Innenstadt auch der einzige echte Universalanbieter verloren und wie in vergleichbaren Städten auch, trat damit ein gewisser Orientierungsverlust bei den Kunden ein, von dem in Rendsburg z. B. Real durchaus profitieren konnte. Darüber verlor die gesamte Innenstadt vor allem im Hartwaren- und Elektrosegment (nochmals) deutlich an Angebotskompetenz. Im modischen Bedarf wiegt der Verlust weniger schwer, da hier die Hertie-Schließung mit Eröffnung der Schiffbrückengalerie überkompensiert werden konnte.

Doch auch allgemein hat sich das Standing der Innenstadt als Geschäftszentrum (gemeint ist hier v. a. die Altstadt) aus Kundenperspektive in den letzten Jahren sukzessive verschlechtert. Hierfür sind weniger Wettbewerbsentwicklungen außerhalb der Innenstadt verantwortlich, die außer evtl. dem Rondo sowie einigen neueröffneten Drogeriemärkten diese in den letzten Jahren auch wenig tangiert haben dürften, sondern in erster Linie ein Konglomerat an Ursachen in der Altstadt selbst.

Die Hertie-Schließung ist dabei nur ein Aspekt. Während sich zum Untersuchungszeitpunkt Geschäfts-Leerstände in der Altstadt ansonsten noch in Grenzen hielten und sich weitgehend auf Rand- und Nebenflächen beschränkten, förderten die parallel durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen zu einem innerstädtischen Sanierungsgebiet "Altstadt" allgemein hohe Leerstände vor allem auch in den Obergeschossen zu Tage⁴, zudem besteht bei rund der Hälfte der Gebäude ein mittlerer bis hoher Instandsetzungsbedarf. Etwa 40 % der Gebäude in der Altstadt sind von Leerständen betroffen und erweisen sich insoweit als untergenutzt. Dadurch wurde ein Teufelskreis aus Sanierungsstau und nicht mehr marktgerechtem Flächenangebot eingeleitet und die Altstadt verliert auch als Wohn- und Gewerbestandort zunehmend an Akzeptanz. Aktuell dürften dort nur etwa 400-500 Menschen leben, womit auch die offenbar geringe Tragfähigkeit für Nahversorgung erklärbar ist.

Im Gegenzug weist die Innenstadt durch die weitgehend erhaltene historische Bausubstanz in Verbindung mit der Einbettung von Grün- und Wasserflächen bis hin zum Obereider-Areal an sich gute Voraussetzungen zur Schaffung einer städtebaulich angemessenen Gesamtattraktivität auf.

⁴ Vgl. in Detail ebendort, Seite 36ff

Es fehlt jedoch offensichtlich an Investitionen in Substanz und Umfeld. Die Einrichtung eines Sanierungsgebietes in der Altstadt kann dazu beitragen, diese zu stimulieren¹.

Darüber hinaus zeichnen sich auch funktionale Handicaps wie eine gewisse Funktionsteilung zwischen der Altstadt und dem Quartier Neuwerk, der unvollständig zu befahrende Innenstadt sowie der für Ortsunkundige verwirrende Verkehrsknoten an der Dresdner Brücke ab. Die Stellplatzbewirtschaftung ist aus Kundensicht offenbar einer der Hauptkritikpunkte an der Innenstadt; generell scheint die Stellplatzbewirtschaftung in Rendsburg weniger als in anderen Städten akzeptiert zu werden. Dies mag daran liegen, dass die umliegenden Fachmarktstandorte durchweg freie eingangsbezogene Stellplätze anbieten können; darüber hinaus fällt es schwerer, Parkgebühren an Standorten durchzusetzen, die kundenseitig als wenig attraktiv gelten. Fußläufige Zuwegungen in die Altstadt sind dagegen vielfach durch Barrieren (Bahntrasse, Innenstadtring) gestört.

Wettbewerbssituation zur Innenstadt im GEP-Raum

Die Kopplungsbeziehungen, sprich der Kundenaustausch zwischen der Rendsburger Innenstadt einerseits und den Einkaufsbereichen Eiderpark sowie Real im Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße und EKZ Rondo in Büdelsdorf andererseits sind teilweise (v. a. bei Real) niedrig ausgeprägt. Bereits das Vorgängerkonzept thematisiert diesbezüglich Stauungsbedarf, wonach Synergieeffekte aktiviert und Angebotsüberschneidungen möglichst vermieden werden sollen.

Die wesentlichen B-Pläne in der Friedrichstädter Straße (geprüft sind diesbezüglich Eiderpark und Real-Standort) berücksichtigen diesen

¹ In der räumlichen Absicht (Bereich südlich Schlossplatz/Schlosspark) und im vorläufigen Kasernenquartier Neuwerk sind bereits Sanierungen abgeschlossen worden.

Aspekt und limitieren die Entwicklungsspielräume für "zentrenrelevante" Sortimente ganz erheblich.

Insofern bestehen Konkurrenzbeziehungen zwischen Innenstadt und Fachmarktstandorten durchaus - mit Ausnahme des EKZ Rondo handelt es sich dabei jedoch nicht um Neuentwicklungen, sondern um bereits langjährig bestehende Wettbewerbsbeziehungen.

Da die Rendsburger Innenstadt für die erweiterte Nahversorgung im GEP-Raum fast keine Rolle spielt, wird sie durch die jüngsten Ausbau- und die Modernisierungstendenzen der Nahversorgung im Kernbereich des GEP-Raums kaum betroffen. Ausgenommen ist hierbei allerdings das Drogeriemarktsegment. Große Drogeriemärkte sind in kleineren Städten allgemein wichtige Ankerbetriebe und dies trifft auch in Rendsburg zu. Insofern erhielt die Innenstadt durch die forcierte Ansiedlung größerer Drogeriemärkte der 600 qm-Klasse an Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorten durchaus Konkurrenz und gab damit in einer weiteren Warengruppe ihre Position als führender Angebotsbereich ab.

Allgemein ist die Marktführerschaft der Innenstadt in den letzten 15 Jahren auf vergleichsweise wenige Warengruppen mit den Schwerpunkten modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe) und persönlicher Bedarf/Hartwaren (Bücher, Haushaltswaren, Uhren/Schmuck) reduziert worden.

Der Angebotsschwerpunkt für Elektrotechnik/Unterhaltungselektronik ist mangels geeigneter innerstädtischer Standorte schon vor vielen Jahren in den Bereich Friedrichstädter Straße gelangt worden. Dieses Sortiment spielt in der Rendsburger Innenstadt gegenwärtig und auch auf absehbare Zeit insofern kaum eine Rolle. Dieser Umstand ist bei der Ableitung einer Liste sog. "zentrenrelevanter" Sortimente für den GEP-Raum bedeutsam.

Nahversorgung im GEP-Raum

Wesentliche Veränderungen erfolgten seit 2004 in der Nahversorgungsausstattung im Wirtschaftsraum. Die Nahversorgungsabdeckung wurde im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung vor allem in Rendsburg und Büdelsdorf deutlich ausgebaut; verwirklicht wurden insbesondere der Neubau der Standortverbünde Güterbahnhof/Schleife und Alter Bauhof in Rendsburg (jeweils Aldi / Edeka / dm), Brunneck-Center in Büdelsdorf (Rewe / Penny) sowie Standorterweiterungen am Verkehrskreis (Neubau Lidl) und am Busbahnhof in Westerrönfeld (Neubau Netto). Der Edeka-Markt in Jävenstedt wurde vergrößert und in Schacht-Audorf verlagerte Edeka an den ehemaligen Minimal-Standort im Ortszentrum. Eine Verschlechterung der Nahversorgung liegt in Borgstedt seit der 2011 erfolgten Schließung des Topkauf Supermarktes vor. Gemäß Verlautbarungen in der Lokalpresse Ende 2011 bemüht sich die Gemeinde um eine Wiedereröffnung und prüft derzeit das Markttreff-Konzept. In Schülldorf, Nübbel und Rickert bestehen nach wie vor keine Nahversorgungsstrukturen. Als Faustregel kann gelten, dass in Gemeinden ab ca. 3.000 Einwohnern ausreichend Tragfähigkeit für eine auf gängigen Filialkonzepten basierende Nahversorgung besteht. Darunter hängt die Tragfähigkeit entscheidend davon ab, ob und inwieweit umliegende Orte mitversorgt werden können. Kleinflächige Nischenkonzepte (z. B. Markttreffe) können ab rund 2.000 Einwohnern tragfähig sein, in Einzelfällen und fern von Standorten mit überlegenem Wettbewerb auch noch weniger - das jedoch ist vorab kaum kalkulierbar und häufig nur bei subventioniertem Betrieb möglich.

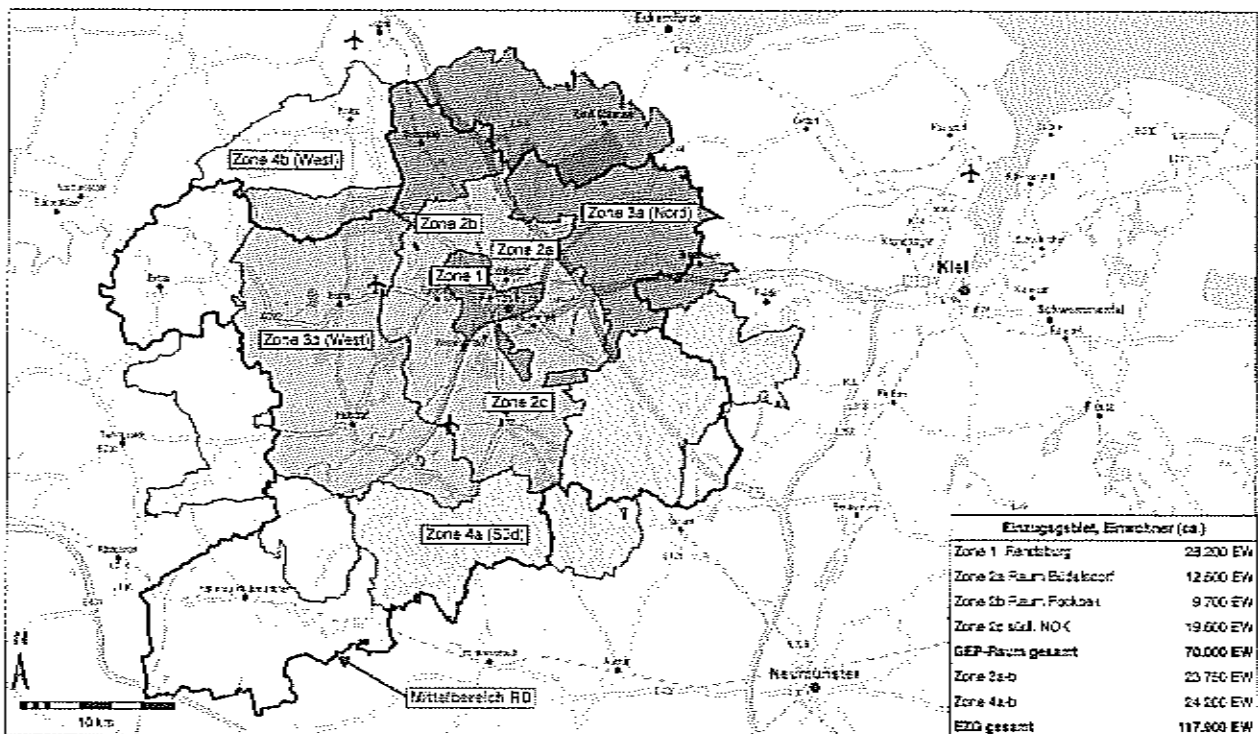
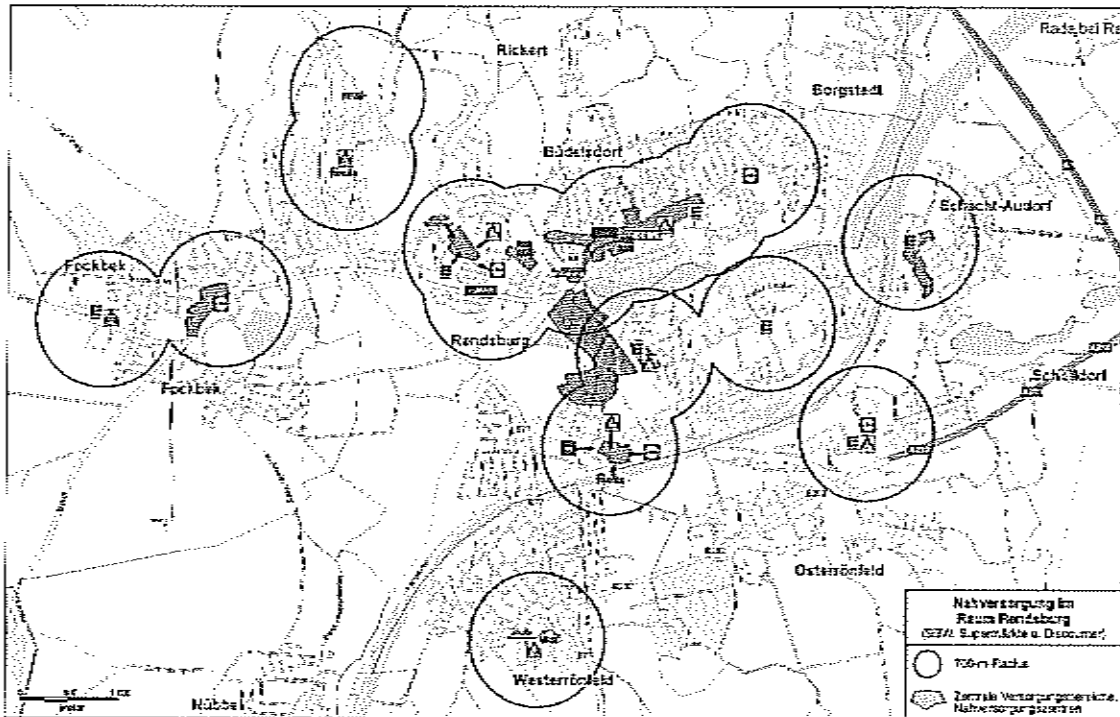
Allgemein lässt durch die verbesserte Eigenversorgung in den Stadtteilen und vor allem auch im näheren Umland die Einkaufsorientierung auf die großen Verbrauchermärkte in Rendsburg/Büdelsdorf nach. Parteil zeichnet sich in diesem Segment daher ein einsetzender Flächenüberhang ab.

Einzugsgebiet, Umland-Wettbewerb und Kaufkraftbindung

Das derzeitige Einzugsgebiet erstreckt sich über den GEP-Raum sowie darüber hinaus in ein strukturschwaches ländliches Umland und umfasst eine Fläche mit einer Ausdehnung von max. 45 km. Marktanalytisch ist es in acht Teilzonen mit zusammen rund 117.900 Einwohnern gegliedert, wovon knapp 70.000 Einwohner auf den GEP-Raum entfallen. Die Marktdurchdringung in der nordöstlich gelegenen Gegend um Eckernförde ist im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung zwischenzeitlich soweit zurückgegangen, dass dieser ehemals der EZG-Zone 3 zugeordnete Bereich heute nicht mehr dem Einzugsgebiet zuzurechnen ist. Durch die geplante Angebotsverbesserung im Elektro/Technik- und Möbel-Segment in Rendsburg, könnte die Reichweite zukünftig jedoch wieder in Maßen gesteigert werden.

Die Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Wirtschaftsraum beläuft sich derzeit auf rd. 65 % im GEP-Raum selbst; ca. 69 % liegen in Rendsburg (Zone 1) bzw. ca. 83 % in den Zonen 2a-c vor. Aus den EZG Zonen 3a-b werden rd. 42 % bzw. aus den Zonen 4 a-b rd. 29 % im Wirtschaftsraum absorbiert. Der deutliche Abfall der Bindungsquoten in den nicht dem GEP-Raum angehörigen Zonen 3 und 4 resultiert einerseits aus einer gewissen Eigenversorgung, andererseits aus deren Nähe zu konkurrierenden Mittel- und Oberzentren der weiteren Region. Insgesamt liegt die derzeitige Kaufkraftbindung insbesondere innerhalb des Wirtschaftsraums bereits auf einem recht hohen Niveau.

Zusätzliche tragfähige Verkaufsflächenreserven bestehen insbesondere noch im Bereich Elektro/Technik (wird durch die gegenwärtig verfolgte Media-Ansiedlung in Rendsburg absorbiert), Möbel/Einrichtungsbedarf sowie im DIY/Garten Sortiment.



3 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IM GEP-RAUM

Bereits im 2004er Vorgängerkonzept ist für den GEP-Raum ein Zentralsystem entwickelt worden, in welchem auch zentrale Standorte dargestellt werden. Diese Standorte sind den Gutachtern damals von den GEP-Kommunen zugeordnet worden. Es erfolgte insoweit keine Identifikation anhand eines stringenten und für den gesamten GEP-Raum einheitlichen Kriterienkataloges. Insbesondere der Begriff des "Zentralen Versorgungsbereiches" wurde noch nicht bzw. nicht nach heute gültigen Standards thematisiert. Insoweit ist eine Überprüfung des Zentralsystems im GEP-Raum angezeigt.

So genannte "Zentrale Versorgungsbereiche" (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerstädtischen Hauptgeschäftslagen sowie ggfs. auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Das Schutzbedürfnis solcher zentralen Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist im Grunde nicht neu, sondern im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer seit vielen Jahren thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon "keine schädlichen Auswirkungen" auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen - was durch die Vorhabenträger z. B. durch ein Fachgutachten nachzuweisen wäre. Diese Vorschrift ist vor allem für großflächige Einzelhandelsentwicklungen relevant.

Auch das kommunale Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ebenso der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht überplanten Innenbe-

reich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesraumordnungsprogramme der Länder verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit "zentrenrelevanten" Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche. Entsprechende raumordnerische Zielsetzungen finden sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010.

Dort heißt es im Abschnitt 2.8 "Einzelhandel":

- Ziffer 4.Z Beeinträchtigungsverbot
Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. (...)

In der Begründung heißt es:

(...) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können eine zentrumsbildende Funktion annehmen und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche, wie zum Beispiel die Innenstadt oder den Ortskern, aber auch die Nahversorgungsstandorte sowohl der benachbarten zentralen Orte als auch innerhalb der Standortgemeinde gefährden. Dadurch würden die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte und der Standortgemeinde beeinträchtigt.

- Ziffer 6.Z Städtebauliches Integrationsgebot
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. (...)

In der Begründung heißt es:

Mit der städtebaulichen Integration von Einzelhandels-Großprojekten wird die Verbrauchernähe des Ansiedlungsvorhabens und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet. Weiterhin werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die zentralen Versorgungsbereiche, das heißt die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne sowie die Stadtteilzentren beziehungsweise Versorgungszentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt. (...)

Städtebaulich integriert sind Standorte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Innenstadt- und Ortskernbereichen oder im Falle der Unter-, Mittel- oder Oberzentren auch mit den sonstigen Versorgungszentren der Standortgemeinde. Dabei handelt es sich um baulich verdichtete Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Wesentliche Kennzeichen für einen städtebaulich integrierten Standort sind neben einer Anbindung an den ÖPNV auch ein anteiliger fußläufiger (oder per Fahrrad erreichbarer) Einzugsbereich, mit dem den Mobilitäts- und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen wird.

Prüfungsmaßstab für das Integrationsgebot ist also nicht allein das in den Regionalplänen dargestellte baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das als Mindestvoraussetzung für eine integrierte Lage anzusehen ist. Vielmehr dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten

grundsätzlich nur noch im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde, naturgemäß den Innenstadt- und Ortskernen, angesiedelt werden. Ausnahmsweise ist eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit der Nachweis erbracht wird, dass im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde eine Ansiedlung nicht möglich ist. Das gleiche gilt für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die grundsätzlich siedlungsstrukturell einzubinden sind, das heißt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet anzusiedeln sind.

Insoweit sind Einzelhandelsobjekte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich privilegiert, weil die Schutzvorschriften sie zumindest theoretisch vor Verdrängungswettbewerb durch neuentwickelte Objekte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bewahren. Dies kann vor allem im Segment der Lebensmittelmärkte durchaus zur Folge haben, dass auch unterdimensionierte oder aus sonstigen Gründen nicht mehr marktgerechte Objekte weiterhin Anschlussvermietungen finden, weil entweder eine Verlagerung in ein marktgerecht gestaltetes Objekt außerhalb des Zentrums nicht möglich ist oder weil es mangels Wettbewerbs auch weiterhin noch wirtschaftlich betrieben werden kann.

Die in der Vergangenheit häufig diffusen Vorstellungen über die konkrete Ausdehnung eines Zentrums müssen zwangsläufig kleinräumig, d. h. letztlich auch grundstücksscharf, konkretisiert werden, um diesen Begriff auch mit Leben erfüllen zu können. Dies war im Rahmen der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes insoweit nachzuholen.

Erschwerend hierbei ist, dass es bislang keine Legaldefinition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches gibt.

Die Rechtsprechung gibt hierfür lediglich Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 40 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

"Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben."

Diese Beschreibung lässt Auslegungsspielräume zu, welche durch die vorstehend aufgeführte Charakterisierung im LEP Schleswig-Holstein gefüllt sind. Demnach muss es sich bei ZVB's um städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Standorte - idealerweise gewachsene Geschäftszentren - mit einem gewissen, stets auch über den Einzelhandel hinaus gehenden Versorgungsangebot handeln. Einzelne Fachmärkte oder Fachmarktzentren können demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche sein; Shopping-Center mit einem umfassenden Nutzungsmix hingegen möglicherweise schon, sofern sie das Kriterium der städtebaulichen Integration erfüllen.

Bei Nahversorgungszentren setzt sich die Auffassung durch, dass sie zwar durchaus einen im wesentlichen nur fußläufigen Einzugsbereich haben dürfen (BVerwG 40 2.08), jedoch trotzdem eine gewisse Mindestsubstanz aufweisen müssen - häufig werden rund 1.000 qm Verkaufsfläche zur Orientierung genannt.

Ausschließlich kleinfächige Ladengruppen und Geschäftsansammlungen mit insgesamt geringer oder wenig die Mindest-VKF überschreitender Substanz und dabei unzureichender Nutzungsmischung wei-

sen insoweit keine hinreichende Eignung für eine Einstufung als "ZVB" auf.

Bei der Kleinstäumigen Abgrenzung von ZVB's werden von uns zudem folgende Kriterien berücksichtigt:

- Art der Nutzungsstruktur (Einzelhandelsdichte, Multifunktionalität, Dichte publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen)
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- verkehrliche Erschließung innerhalb des Zentrums
- die Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Behrtrassen usw.

Zudem muss die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewährleistet sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete und in Nahversorgungszentren auch besondere Wohngebiete. Ein verbindlicher Kriterienkatalog existiert jedoch nicht, weshalb sich bei der Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zwangsläufig gewisse Unschärfen ergeben. Wichtig ist jedoch, im Untersuchungsraum nach einheitlichen und transparenten Kriterien vorzugehen, um willkürliche Festlegungen auszuschließen. Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist.

Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt nur insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechen der Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen ZVB einbezogen werden können. Bereits vorhandene ZVB's sind ein Faktum und entziehen sich somit dem politischen Willen.

Diesen Kriterien folgend sind nach der Erhebung der Erdgeschossnutzungen die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wichtigsten sonstigen Einzelhandelslagen (die nicht den Anforderungen an einen ZVB gerecht werden und daher mit der Bezeichnung "Sonderstandort" versehen sind) im GEP-Raum bestimmt und räumlich abgegrenzt worden. Im Einzelnen sind dies die auf der nachstehenden Übersichtskarte aufgeführten Standorte.

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVBs)

Folgende Standorte sind im GEP-Raum als "Zentrale Versorgungsbereiche" klassifiziert:

Rendsburg

- ZVB Innenstadt Rendsburg (Hauptgeschäftsbereich Altstadt und Ergänzungsbereich Neuwerk / Jungfernstieg)
- ZVB Nahversorgungszentrum Güterbahnhof / Schleife
- ZVB Nahversorgungszentrum Kreishafen
- ZVB Nahversorgungszentrum Ater Bauhof
- ZVB Nahversorgungszentrum Eckernförder Str. / Flensburger Str.

Büdseldorf

- ZVB Stadtzentrum mit den Ergänzungsbereichen Holtenstraße West und EKZ "Rondo"

Fockbek

- ZVB Ortszentrum

Jevenstedt

- ZVB Ortszentrum

Schacht-Audorf

- ZVB Ortszentrum

Sonderstandorte

Folgende Geschäftsagglomerationen hätten zwar nach Art und Umfang ausreichend Masse für einen ZVB (der Standort Disshom ist hinsichtlich seines begrenzten Angebotsumfangs dabei bereits grenzwertig), erfüllen jedoch auf Grund ihrer städtebaulichen (Lage-)Faktoren nicht die Kriterien eines ZVB. Sie sind deshalb als "Sonderstandort" ausgewiesen:

Rendsburg

- Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße inkl. EKZ Eiderpark

Osterrönfeld

- Sonderstandort Verkehrskreisel

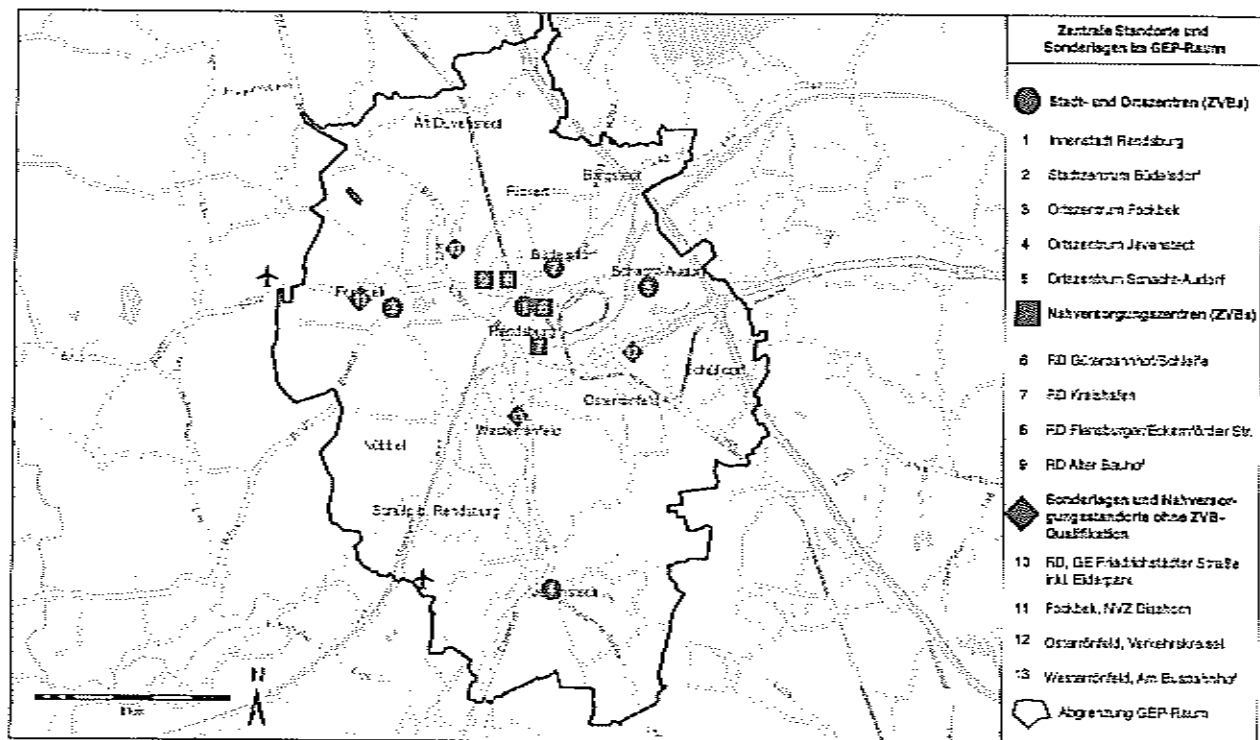
Westerrönfeld

- Sonderstandort Am Busbahnhof

Fockbek

- Sonderstandort Disshom

Diesen Standorten weisen eine gewisse städtebauliche und siedlungsstrukturelle Randständigkeit auf. Funktional handelt es sich bei den Standorten in Osterrönfeld, Westerrönfeld und Fockbek primär um Nahversorgung für die Standortgemeinde sowie angrenzende Gemeinden.



Während der Verbundstandort Disshorn dabei im Wettbewerb zum Fockbeker Ortszentrum steht, sind in Wester- und Osterrönfeld in den Kernortslagen mit Ausnahme einiger gestreuter kleinteiliger Geschäfte keine gewachsenen Zentrumsstrukturen auszumachen – diese Gemeinden verfügen insoweit nicht über ZVB's.

Die Standorte Verkehrskreisel (Osterrönfeld) und Busbahnhof (Westerönfeld) übernehmen unabhängig von ihrer fehlenden Eignung für einen ZVB faktisch die weitgehende Nahversorgung für ihre Standortgemeinden.

Demgegenüber stellt sich der Standortbereich Friedrichstädter Straße in Rendsburg als typische, weitläufig gewachsene und im Grundsatz gewerblich geprägte Fachmarktstreulage dar, in welche mit dem EKZ Eidenpark ein fachmarktgeprägtes Einkaufszentrum sowie eine Reihe von Standortverbunden eingelagert sind. Ihre Reichweite ist überörtlich und prägt das Gesamteinzugsgebiet des GEP-Raumes entscheidend mit. Trotz Angebotsschwerpunkten im "nicht zentrenrelevanten" Bereich (s. zu zentrenrelevanten Sortimenten den folgenden Abschnitt) sowie einer auf den Innenstadtschutz abgestellten Bauleitplanung bestehen auf Grund zahlreicher "Altlasten" (Vögele, Holtex usw.) und umfangreicher Randsortimente (v. a. Real) erhebliche Überschneidungen mit dem innerstädtischen Angebot in Rendsburg.

4 ZENTRENRELEVANTE UND NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

Im GEP-Raum als *zentrenrelevant* klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:

- Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Innenstadtfrequenzierung und/oder sind für ihr dortiges Umfeld prägend.
- Sie sind in marktführender Ausprägung in der Innenstadt vertreten bzw. werden kundenseitig dort regelmäßig erwartet.
- Sie benötigen i. d. R. keine unmittelbar zugeordneten eigenen Stellplätze bzw. ihre Waren können ohne Pkw abtransportiert werden.
- Sie weisen ein potenziell hohes Kopplungspotenzial untereinander auf.
- Sie sprechen einen größeren Käuferkreis an, d. h. es handelt sich nicht um "Special-Interest"-Produkte für kleine Bevölkerungsminorenten.
- Ihre Belastbarkeit durch ein innerstädtisches Mietniveau ist im Allgemeinen gewährleistet.

Zentrenrelevante Sortimente prägen primär das Angebot der Rendsburger Innenstadt sowie nachrangig und ausschnittsartig auch weitere gewachsene zentrale Versorgungsbereiche, v. a. das Stadtzentrum Büdelsdorf. Im Stadtzentrum Büdelsdorf führt der Sonderfaktor des dortigen "Wohnfühlzentrums" dazu, dass dort auch Möbel als zentrenrelevant gelten können, nicht jedoch im übrigen GEP-Raum.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auch zentrenrelevant. Sie weisen folgende Merkmale auf:

- Es handelt sich primär um Lebensmittel und Verbrauchsgüter des täglichen oder kurzfristigen Bedarfs. Hauptanbieter sind typischerweise Lebensmittelmärkte.
- Lebensmittel und Verbrauchsgüter sollen zur Sicherstellung einer flächendeckenden und wohnortnahen (im Idealfall auch fußläufigen) Nahversorgung sowohl in zentralen Lagen als auch in siedlungsintegrierten Stadtteilagen angeboten werden.
- In kleineren Zentren (Grundzentren, Stadtteilzentren) stellen Lebensmittel/Verbrauchsgüter die standort- und frequenzbildende Leitbranche dar.

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Als nicht zentrenrelevant klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:

- Hoher Flächenbedarf, meist gekoppelt mit geringer Flächenproduktivität und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Großformatige oder sperrige Waren; Pkw für Abtransport regelmäßig erforderlich, ebenso direkte Stellplatzzuordnung zum Betrieb.
- Das Sortiment ist in Zentrumsagen weder marktführend noch standortprägend vertreten.

Sortimentklassifikation im GEP-Raum		
Zentrenrelevante Sortimente		
Typischer Standort: Stadtzentrum/Ortskern	darin: Nahversorgungsrelevante Sortimente Typischer Standort: Stadtzentrum/Ortskern, Nahversorgungszentren, siedlungsintegrierte Streulagen	Nicht zentrenrelevante Sortimente Typischer Standort: Verkehrsorientierte Streulagen, Gewerbegebietslagen
Bekleidung und Sportbekleidung	Lebensmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Schuhe und Sportschuhe	Drogeriwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmaziewaren	Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tontäler
Lederwaren	Getränke ¹	Bau- und Heimwerkerbedarf
Spielwaren	Tabakwaren	Bad- und Sanitärbedarf
Schreibwaren/Bürobedarf	Zeitung/Zeitschriften	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Uhren/Schmuck	Blumen, Floristik	Zoobedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Geschenkartikel		Leuchten
Bücher		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf		Fahrzeuge, Kfz-Teile und Zubehör
Musikalien, Kunstgegenstände		Fahrräder und Zubehör
Heimtextilien		Sportartikel (Hardware, spezielle Sportarten)
Sonderfall Büdelsdorf: Wohnmöbel		Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
		Rolläden und Markisen

¹ Als Vertriebsform Getränkemazk aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

- Ein umfassendes Angebot in diesem Sortiment wird kundenseitig in der Innenstadt bzw. an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Geringes Kopplungspotenzial mit typischen zentrenrelevanten Sortimenten.
- Das Sortiment ist Nischensortiment bzw. an einem eng begrenzten "Special-Interest"-Käuferkreis orientiert.

Bei der Zuordnung konkreter Warengruppen zu den vorstehend aufgeführten Sortimentstypen kann es vorkommen, dass nicht alle Kriterien gleichermaßen erfüllt sind bzw. eine Zuordnung nicht eindeutig vorgenommen werden kann. Insoweit bestehen im Einzelfall durchaus Ermessensspielräume bei der Sortimentszuordnung.

Diese sollen bewusst genutzt werden, um auch städtebauliche Entwicklungsziele in die Zusammenstellung des Sortimentskataloges einzubringen. Dieses geschah insoweit bei der Warengruppe Elektro/Technik, welche in der Rendsburger Innenstadt mit Schließung des Hertie-Hauses nur noch ausschnitthaft und nicht mehr markt- und standortprägend vertreten ist. Bereits seit den 1990er Jahren wurde dieses Sortiment verstärkt in großformatigen Fachmärkten außerhalb der Innenstadt (im wesentlichen konzentriert im Bereich Friedrichstädter Straße) angesiedelt. Da in der Rendsburger Innenstadt gegenwärtig und auf absehbare Zeit kein marktgerechter Standort für einen Elektro-Fachmarkt angeboten werden kann (das Hertie-Haus scheitert hierfür mit höchster Wahrscheinlichkeit aus), sich ein neuer Anbieter gegen den bereits etablierten Wettbewerb an der Friedrichstädter Straße durchsetzen muss und es als prioritäres Ziel gilt, auch den Marktführer Media/Saturn zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsposition nach Rendsburg zu holen, ist dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant klassifiziert und die Ansiedlung eines Media Marktes an der Friedrichstädter Straße eingeleitet worden.

Ein weiterer Sonderfall ist das Möbelsortiment, welches prinzipiell zwar als nicht zentrenrelevant gilt, jedoch mit dem "Wohnföhlzentrum" als Standortgemeinschaft von sechs unabhängigen Anbietern im früheren Plaza SB-Warenhaus das Ortszentrum von Büdelsdorf mitprägt. Ansiedlungen von Möbelmärkten im übrigen GEP-Raum sind auch außerhalb zentraler Lagen möglich, sollen dessen Tragfähigkeit jedoch nicht gefährden.

5 LEITLINIEN FÜR DIE KÜNFTIGE EINZELHANDELSSTEUERUNG IM GEP-RAUM

5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Die Verkaufsflächenentwicklung im GEP-Raum elite in den zurückliegenden Jahren der Nachfragesentwicklung voraus, was partiell bereits zu Overstoring-Ansätzen in der Nahversorgung führte und bei weitgehend ausgeschöpfter Kaufkraftbindung zu einer insgesamt niedrigen Flächenauslastung beiträgt. Da im GEP-Raum ebenso wie im umgebenden ländlichen Einzugsgebiet auf Grund 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. Neuentwickelte Verkaufsflächen dürften stärker als bisher zu Substitutionen führen und es grundsätzlich schwerer haben, sich auch selbst am Markt durchzusetzen.

Auch für die Rendsburger Innenstadt bestehen nur in sehr begrenztem Umfang tragfähige Entwicklungspotenziale. Im Fokus steht hierbei der Relaunch des leer stehenden Hertie-Hauses - nach Möglichkeit mit einer größeren und publikumsintensiven Ankernutzung -, um auch dessen emissionsbedrohtes Umfeld stabilisieren zu können.

Infolgedessen sollten größere Verkaufsflächen-Neuentwicklungen im GEP-Raum künftig grundsätzlich nur noch erfolgen, wenn sie erkennbar der Umsetzung wesentlicher städtebaulicher Zielsetzungen dienen oder wenn sie geeignet sind, noch vorhandene Marktspielräume im regionalen Wettbewerb zu aktivieren.

Letztere bestehen z. B. im Segment Elektro/Technik (wird derzeit durch die Media-Ansiedlung in der Friedrichstädter Straße absorbiert), Möbel und abgeschwächt auch Bau-/Heimwerkerbedarf sowie in einigen Nischensegmenten.

Bestandsbetriebe, vor allem mit Objekt- und Standortschwächen behaftet, sollten sich grundsätzlich auch weiterhin markt- und kundengerecht weiterentwickeln können.

Insofern besteht zwar kein Anlass für ein vollständiges Entwicklungsmoratorium, doch sollten bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung die städtebaulichen Chancen-/Risikopotenziale künftig noch stärker als bisher im Vordergrund stehen und künftige Projekte einer sorgfältigen Zielabwägung und Risikobewertung unterzogen werden.

Als Oberziel sollte 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 integrierter zentraler Standorte - und hier wiederum in erster Linie der derzeit schwächenbehafteten Rendsburger Innenstadt - im Vordergrund stehen. Dieses Oberziel schließt eine attraktive und möglichst flächendeckende, d. h. auch wohnortnahe Lebensmittel-Nahversorgung ein.

Nicht zuletzt leistet ein funktionierender Einzelhandel auch einen bedeutenden Beitrag zur Wirtschaftskraft des GEP-Raums. Besonders in den kleineren Gemeinden trägt die Nahversorgung erheblich zur Gesamtattraktivität der Gemeinde als Wohnstandort bei. Lebensmittelmärkte dienen dabei auch als Anker für ergänzende kleinteilige Handels-, Gastronomie- und ladennahe Dienstleister in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Eine Standortsteuerung soll künftig nach Möglichkeit so erfolgen, dass diese Ankerfunktion auch genutzt werden kann.

Diese Oberziele werden im Folgenden durch gesonderte Leitlinien und Zielsetzungen zu einzelnen Sortimenten und Standorten bzw. Standorttypen konkretisiert.

Für die Steuerung der unterschiedlichen Sortimentstypen sollten daher folgende Grundsätze beachtet werden, die als Guidance für eine Beurteilung zukünftiger großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben dienen sollen. Sie korrespondieren im Übrigen mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010.

Diese Leitlinien gewährleisten eine geordnete, markt- sowie standortgerechte Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der wesentlichen städtebaulichen Entwicklungsziele – darin wiederum unter Beachtung der prioritären Stabilisierung der Rendsburger Innenstadt. Dabei sollte klar sein, dass die nachstehenden Steuerungsempfehlungen dieses Ziel allein nicht gewährleisten können. Die Attraktivierung und Stabilisierung der Rendsburger Innenstadt kann nur dortselbst erfolgen, die Maßnahmen im Umfeld können ihr insoweit nur den "Rücken freihalten" – nicht mehr und nicht weniger.

5.2 Empfehlungen zur Sortimentssteuerung

→ Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten

- Großflächig (ab 800 qm VKF) als Neuansiedlung grundsätzlich nur der Rendsburger Innenstadt vorbehalten.
- Auch in den nachgeordneten ZVB's (v. a. den Ortszentren) sind "zentrumrelevante" Nonfood-Sortimente grundsätzlich zulässig, doch liegt die primäre Versorgungsfunktion der nachgeordneten ZVB's in der Lebensmittelversorgung.

Daher sollten diese Standorte gegenüber der vorbelasteten Rendsburger Innenstadt für zentrenrelevante Nonfood-Sortimente stets nachrangig entwickelt und insofern dort auf die Großflächigkeit verzichtet werden.

Insbesondere das Zentrum Büdelsdorf hat nach Eröffnung des EKZ Rondo bereits eine beachtliche Nonfood-Angebotsbreite erreicht, die das an sich nachgeordnete Verhältnis zur Rendsburger Innenstadt bereits verwässert.

- Als Ausnahmen können Standortverlagerungen bereits vorhandener Betriebe aus Streu- und Gewerbegebietslagen heraus in Betracht kommen, die zum Zwecke des Markterhaltes oder der Verbesserung der Objekt- und Standortbedingungen durchgeführt werden. Verlagerungsbetriebe bringen den Großteil ihres Zielumsatzes am neuen Standort mit und sind auch in der Ausgangslage bereits außerhalb der Rendsburger Innenstadt ansässig. In solchen Fällen kann auch eine großflächige Ansiedlung in nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen oder an integrierten Standortlagen außerhalb der Rendsburger Innenstadt toleriert werden. Dazu sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
 - Fachgutachterlicher Nachweis der Verträglichkeit
 - Ausschluss zentrenrelevanter Nachnutzungen am Altstandort
- Als "Stand Alone" kann ein mittleres Fachgeschäft zwar auch bedeutsamen Wettbewerbsdruck auf seine innerstädtischen Pendanten entfalten, doch reduziert sich dieser Effekt nur auf eine einzige Branche. Insofern ist der Ausbau oder die Neuentwicklung von Angebotsclustern aus mehreren – auch für sich genommen jeweils kleinflächigen – Geschäften und Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grund-

sätzlich kritischer, weil sie einen unerwünschten Zentrums-effekt entfalten können.

Die Entwicklung größerer Cluster soll grundsätzlich vermieden werden. Die Flächenobergrenze von 800 qm gilt daher auch für die Gesamtheit mehrerer kleinerer Einheiten.

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

- Die Neuentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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. Flächenenerweiterungen bis ca. 20 % sind insoweit tolerierbar. Bei größerem Erweiterungsbedarf sind Verlagerungen in integrierte Lagen – nach Möglichkeit in zentrale Versorgungsbereiche – vorzuziehen.
- Für den Fachmarktbereich Friedrichstädter Straße und die siedlungsstrukturell in Randlagen liegenden und deshalb nicht als ZVB klassifizierbaren Nahversorgungsstandorte
 - Fockbek/Diesshof
 - Osterrönfeld/Verkehrskreisel und
 - Westerrönfeld/Busbahnhof
 gelten gesonderte standortbezogene Empfehlungen.

→ Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelmärkte):

- Neuansiedlungen:
Lebensmittelmärkte sind primär in zentralen Versorgungsbereichen (Ortszentren, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend hierzu in siedlungintegrierten Streulagen konzeptkonform situiert. Lebensmittelmärkte außerhalb der ZVBs dürfen ab 800 qm VKF jedoch nur soweit neu entwickelt werden, wie sie die Tragfähigkeit der Nahversorgung in den im Einflussbereich liegenden ZVBs sowie deren Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht gefährden. Es gilt insoweit das Beeinträchtungsverbot aus dem LEP 2010. Hierzu ist stets eine gutachterliche Prüfung einzuholen.
- Geeignete Standortgemeinden für großflächige Lebensmittelmärkte sind prinzipiell die ausgewiesenen Zentralorte:
 - Rendsburg
 - Büdelsdorf
 sowie im gegenseitigen Einvernehmen der Kooperationsgemeinden auch Standorte in den nachstehenden, nicht mit zentralörtlichen Funktionen ausgestatteten Gemeinden:
 - Fockbek
 - Westerrönfeld
 - Osterrönfeld
 - Schacht-Audorf
 - Jevenstedt
 Die vorgenannten Gemeinden zählen mindestens 3.000 Einwohner und verfügen bereits über Lebensmittelmärkte nebst ergänzenden Versorgungseinrichtungen. Ggf. zusammen mit weiteren, versorgungslosen Nachbarorten im jeweiligen Nahbereich besteht dort prinzipiell ausreichend Tragfähigkeit für Lebensmittelmärkte auch in großflächiger Dimensionierung.

- In den übrigen Kooperationsgemeinden sind teilweise kleinere Lebensmittel-SB-Geschäfte am Markt. Eine ausreichende Tragfähigkeit für großflächige Märkte besteht dort normalerweise nicht mehr. Sie könnte im Einzelfall trotzdem vorliegen, wenn in einer verkehrsgünstig liegenden Gemeinde über die lokale Bevölkerung hinaus auch Durchfahrtskunden angesprochen werden können. Der größere Teil des Zielumsatzes eines geplanten Lebensmittelmarktes dürfte in solchen Fällen von außerhalb der Standortgemeinde stammen und über die intendierte örtliche Nahversorgungsfunktion weit hinausreichen. Sofern diese Fälle überhaupt auftreten, ist daher im Vorwege gutachterlich zu prüfen, inwieweit das jeweilige Vorhaben absehbar benachbarte Versorgungszentren sowie ggf. bereits vorhandene Nahversorgungsstrukturen am Standort oder in betroffenen Nachbargemeinden beeinträchtigt. Typische Vorhaben in solchen Fällen sind Neuansiedlungen von Discountern in der Größenordnung 800 - 1.000 qm VKF. Sie stellen gegenüber kleineren lokalen SB-Geschäften meist eine überlegene, weil preisgünstigere Einkaufsalternative dar und bergen entsprechende Verdrängungsrisiken. Insoweit ist in jedem Einzelfall eine sorgfältige Abwägung erforderlich. Ein siedlungsstrukturell integrierter Standort ist auch bei positivem Prüfergebnis obligatorisch.
- Unabhängig von den vorgenannten Leitsätzen besteht im GEP-Raum derzeit konkret eine gute, teilweise redundante Nahversorgungsabdeckung mit insgesamt recht hoher Wettbewerbsintensität sowie besonders in Rendsburg und Büdelsdorf erkennbaren Overstoring-Ansätzen. Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sind allgemein mit einem erhöhten Verdrängungsrisiko behaftet und sollen

daher nur noch zur ausdrücklichen Bedienung gewichtiger städtebaulicher Zielsetzungen erfolgen. Dazu zählen die Schließung von wenigen verbliebenen Deckungslücken im ländlichen Raum (z. B. Revitalisierung des Lebensmittelgeschäftes in Borgstedt), im Norden des Rendsburger Stadtteils Mastbrook oder die Behebung der Angebotsdefizite im Periodischen Bedarf in der Rendsburger Innenstadt.

- **Bestandsnetz:**
Grundsätzlich soll Restrukturierungen der Vorzug vor Neuansiedlungen gegeben werden. Eine marktgerechte Weiterentwicklung bestehender Märkte mit Objekt- und/oder Standortdefiziten (z. B. Unterdimensionierung, funktionale Handicaps) ist prinzipiell möglich, soll jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder zu einer Ausdünnung des vorhandenen siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungsnetzes führen. Bei signifikanten Erweiterungen (Richtwert: ab ca. +20 % VKF) und insbesondere auch bei einer damit verbundenen Standortverlagerung ist dies insoweit gutachterlich abzusichern. Soweit bei einer Verlagerung der aufgegebenen Altstandort weiterhin marktgängig für eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt bleibt und diese Nachnutzung dort weiterhin zulässig ist, ist dies bei einer Begutachtung zu berücksichtigen.
- **Richtwerte zur Dimensionierung:**
Unabhängig von der o. g. Empfehlung, derzeit nur in besonderen Ausnahmefällen überhaupt neue Lebensmittelmärkte anzusiedeln und diese grundsätzlich einer gutachterlichen Überprüfung zu unterziehen, gelten für künftige Vorhaben sowie auch für Erweiterungsplanungen folgende Richtwerte zur Dimensionierung:

- a) Lebensmittel-Vollsortimenter und Verbrauchermärkte >2.000 qm VKF sind grundsätzlich den Städten Rendsburg und Büdelsdorf vorbehalten.
- b) In den größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung Fockbek, Westerrönfeld, Osterrönfeld, Schacht-Audorf und Jevenstedt gelten für Lebensmittelvollsortimenter 1.500 qm VKF als Richtwert für eine angemessene Dimensionierung und werden bis zu dieser Größenordnung prinzipiell von der Landesplanung mitgetragen¹. Sie decken den Flächenanspruch eines normalen Vollsortimenters inkl. Getränkeabteilung oder separiertem Getränkemarkt üblicherweise ab. In begründeten Ausnahmefällen können - hier allerdings vorbehaltlich einer gesonderten Zustimmung der Landesplanung - bis 2.000 qm VKF vereinbart werden.
- c) Für Lebensmittel-Discounters gelten in den vorstehend genannten Gemeinden jeweils rund 1.000 - 1.200 qm VKF als Richtwert für eine angemessene und marktgängige Dimensionierung.
- d) In den übrigen GEP- Landgemeinden unter 3.000 Einwohner gilt - sofern überhaupt tragfähig - ein Verkaufsflächenrichtwert für Nahversorger oder ggf. Discountmärkte von ca. 600 - 1.000 qm.

➔ In GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion steht die Entwicklung großflächiger Lebensmittelmärkte grundsätzlich in Konflikt zum Kongruenzgebot des LEP 2010. Siehe hierzu die gesonderten Ausführungen im Abschnitt "GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung".

- Bei Neuansiedlungen und größeren Erweiterungen (ab ca. +20 % VKF), sind grundsätzlich entsprechende Wirkungsanalysen einzuholen.
- **Drogeriemärkte:**
Größere Drogeriemärkte ab 400 qm sind als zentralitätsbildende Betriebe häufig unterschätzt. In den Gemeinden, in denen Stadt- und Ortszentren vorhanden sind (Rendsburg, Büdelsdorf, Fockbek, Schacht-Audorf, Jevenstedt), sollen sie künftig grundsätzlich nur in diesen Zentren angesiedelt werden. In Westerrönfeld und Osterrönfeld kommen auch die dortigen Versorgungskerne Am Busbahnhof und Verkehrskreisel als geeignete Standorte in Betracht. In Rendsburg soll der von den Drogeriemärkten in den Nahversorgungszentren ausgehende Wettbewerbsdruck auf die geschwächte Innenstadt bis auf Weiteres nicht weiter erhöht und stattdessen nach Möglichkeit ein weiterer leistungsfähiger Drogeriemarkt in der Innenstadt angesiedelt werden.

¹ In Osterrönfeld Verkehrskreisel besteht auf Grund einer aus 1999 stammenden bilateralen Vereinbarung zwischen Rendsburg und Osterrönfeld bereits Baurecht für einen Vollsortimenter mit max. 2.000 qm VKF. Dieses Baurecht wird bisher von einem Edeka-Akt-Verband ausgeübt. Als Platz für eine Verlagerung aus dem Objekt, infogedessen ist beabsichtigt, den Edeka-Markt auf die Akt-Plätze auszuweichen, 2.500 qm VKF werden vermutlich nicht erreicht, doch überschreitet dieses Projekt die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze. Auf Grund des bestehender Baurechts und weil sowohl die Akt-Verlagerung als auch eine Ausdehnung der Edeka-Plätze auf die Akt-Plätze Wirkungsanalysen positiv geprüft worden ist, ist dieser Standort gutachterlich aus der Flächenempfehlung ausgenommen.

→ **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 noch im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet befinden. Allerdings ist in diesem Angebotssegment zu beachten, dass auf Grund der allgemein bereits hohen Angebotsdichte größere Neuansiedlungen mit einem erhöhten Verdrängungsrisiko bestehender Betriebe verbunden sind. Dies kann baurechtliche und städtebauliche (Nachnutzungs-) Probleme an deren Altstandorten aufwerfen.
So weist z. B. das EKZ Eiderpark einen hohen Anteil "nicht zentrenrelevanter" Verkaufsflächen auf, die bei einem wettbewerbsbedingten Leerfallen kaum auf gleiche Weise nachnutzbar sein dürften. Diese Problematik ist bei Ansiedlungsentscheidungen abzuwägen und ggf. eine fachgutachterliche Wirkungsanalyse einzuholen.
- Soweit in Großflächen branchenüblich zentrenrelevante Randsortimente geführt werden, erfolgt gemäß Vorgabe aus dem LEP 2010 außerhalb der ZVBs 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 – hier insbesondere auf die geschwächte Rendsburger Innenstadt – unwahrscheinlich sind. Soweit in Einzelfällen eine höhere Verkaufsfläche für einzelne Randsortimente

zum Erhalt der Marktgängigkeit erforderlich und in dieser Branche marktüblich ist, kann dies ausnahmsweise auf Basis einer fachgutachterlichen Wirkungsanalyse zugelassen werden.

- Sowohl einzelbetrieblich als auch im Sinne der Attraktivität des Gesamtstandortes sind Clusterbildungen vorteilhaft. Insofern empfiehlt sich grundsätzlich eine Lenkung etwaiger Neuansiedlungen an bestehende Standortbereiche mit guter regionaler Verkehrsanbindung. Bevorzugt sind diesbezüglich der Fachmarktbereich Friedrichstädter Straße mit Anbindung an die kreuzungsfreie B 76 sowie die Ortsdurchfahrt der B 203 in Büdelsdorf.
- Bestandsnetz:
Eine marktgerechte Weiterentwicklung bestehender Märkte mit Objekt- und/oder Standortdefiziten (z. B. Unterdimensionierung, funktionale Handicaps) ist prinzipiell möglich, soll jedoch bei signifikanten Erweiterungen (Richtwert: +20 % VKF) gutachterlich abgesichert werden und sich hinsichtlich der Sortimentsgliederung innerhalb der o. g. Empfehlungen bewegen.

5.3 Leitsätze und Empfehlungen für einzelne Lagebereiche

Für die einzelnen Standortbereiche gelten folgende Empfehlungen:

→ **ZVB Innenstadt Rendsburg**

- Primäres Ziel sollte die Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum sein.
- Dringend erforderlich ist hierbei auch eine qualitative Aufwertung der Innenstadt. Mit der Einrichtung eines Sanierungsgebiets kann dem zukünftig Rechnung getragen werden.
- Konsolidierung und Konzentration des Einzelhandels auf die Hauptgeschäftslagen: wesentliches Ziel ist die Wiederherstellung des südlichen Abschnitts der Fußgängerzone – ehemalige A-Lage (Altstädter Markt / Stegen / Jungfernstieg). Dabei ist der Relaunch des ehem. Hertie-Hauses als Ankerobjekt vorrangig, eine Reaktivierung der vollständigen früheren Verkaufsfläche ist jedoch kaum realistisch.
- Gegebenenfalls sollten sukzessive Umnutzungen in den für Einzelhandelsnutzungen kaum mehr vermarkteten Objekten in Randlagen in Erwägung gezogen werden (vgl. dazu auch Hoferstraße West in Büdelsdorf).
- Einrichtung eines runden Tisches mit Händlern und Eigentümern mit dem Ziel der Optimierung des Stadtmarketings und Identifikation sowie Beseitigung funktionaler Schwächen.
- Beseitigung verkehrlicher Hemmnisse: die Verkehrsführung am Innenstadtring und der Knoten am ZOB sind im derzeitigen Bestand insbesondere für ortsfremde Kunden wenig transparent.
- Parkgebühren sind in der Rendsburger Innenstadt ein anhaltender Kritikpunkt. Sie sind in Innenstädten zwar verbreitet, doch sollten sie in einer gewissen Relation zur empfundenen Ge-

samtattraktivität der Innenstadt stehen. Diese ist in Rendsburg herabgesetzt, zudem verfügen wesentliche Wettbewerbsstandorte (Fachmärkte und EKZ Eiderpark in der Friedrichstädter Straße, EKZ Rondo in Büdelsdorf, EKZ Citi-Park in Kiel) über direkt vorgelagerte gebührenfreie Stellplätze. Während der Bearbeitungszeit des Konzeptes wurde zum 01.07.2011 die Gewährung einer Freizeit von 30 Minuten an städtischen Automaten bereits umgesetzt. Eine dahingehende Empfehlung erübrigt sich somit. Generell sind Parkscheinautomaten insoweit wenig vorteilhaft, als sie von den Parkern eine Zeitvorwahl erfordern. Eine Überschreitung hat eine Ordnungswidrigkeit zur Folge. Eine Innenstadt soll ihre Besucher jedoch zum Verweilen animieren, ein längerer als zunächst geplanter Aufenthalt ist ihr sozusagen immanent. Daher sollte überall dort, wo es technisch möglich ist, ein Schrankensystem an Stelle von Parkscheinautomaten installiert werden. Alle Nutzer zahlen genau für die tatsächliche Zeit ihres Aufenthaltes; Falschparken ist unmöglich und die Notwendigkeit einer Parkraumüberwachung entfällt.

→ **Fachmarktbereich GE Friedrichstädter Straße in Rendsburg**

Der weitere Ausbau des GE Friedrichstädter Straße mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll stark begrenzt werden. Insbesondere sollen dort keine zusätzlichen Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente oder Lebensmittelmärkte geschaffen werden.

Für die interne Entwicklung bereits bestehender Standorte und Betriebe wird ein enger Rahmen vereinbart, der mit geringfügigen Auswirkungen auf die Innenstadt Rendsburg einen für den jeweiligen Markterhalt notwendigen minimalen Entwicklungsspielraum gewährt.

Es gelten folgende Leitsätze:

- Bewahrung einer möglichst synergetischen Beziehung zur Rendsburger Innenstadt.
- Keine Schaffung neuer Flächen für zentrenrelevante Sortimente - allenfalls nachrangige Umnutzungen im Bestand.
- Angebotsverdichtung und Neuansiedlungen für nicht zentrenrelevante Kernsortimente sind weiterhin möglich. Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind bis 10 % Verkaufsflächenanteil oder max. 800 qm zulässig.
- Keine Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte.
Die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes innerhalb des Standortes ist ausnahmsweise denkbar, wenn ausgeschlossen werden kann, dass seine Altfläche wieder für einen (zusätzlichen) Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird.
- In bereits bestehenden Einzelhandelsgroßbetrieben und im EKZ Eiderpark sind als nachrangige Ergänzung zum Branchenmix im Rahmen von internen Flächenumstrukturierungen Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis ca. 400 qm VKF vertretbar.
Beispiele sind die vorgesehenen Zurückverlegungen der im Vorkassenbereich separierten Familia- und Real-Getränkemärkte in die SB-Warenhäuser und die Neubelagung dieser Ladeneinheiten mit Textildiscountern oder ggf. die Erweiterung des veralteten und unterdimensionierten Aldi-Marktes im Eiderpark in eine marktgerechte Dimensionierung.

→ **ZVB Stadtzentrum und Ergänzungsbereiche in Büdelsdorf**

- Eine Konsolidierung des Verkaufsflächenbestandes sollte auf Sicht angestrebt werden da Gefahr des Overstoring besteht.
- Kein weiterer Flächenausbau; im Hinblick auf die Rendsburger Innenstadt v. a. auch keine zusätzlichen Flächen für "zentrumrelevante" Nonfood-Sortimente. Ausnahmen könnten ggfs. Verlagerungen aus Gewerbegebieten- und / oder Solitärlagen in das Stadtzentrum sowie Bestandsoptimierungen darstellen.

→ **Alle sonstigen Ortszentren und Nahversorgungszentren in integrierten Lagen (ZVBs)**

- Grundsätzlich sollte kein Ausbau mit großflächigen "zentrumrelevanten" Betrieben stattfinden.
- Die Sicherung des vorhandenen Nahversorgungsbestandes ist anzustreben.
- Sofern bei Lebensmittelmärkten Restrukturierungsbedarf besteht, sollte stets eine Erweiterung/Neuerrichtung innerhalb des bestehenden Zentrums favorisiert werden. Lebensmittelmärkte sind in den kleineren Ortszentren und in den Nahversorgungszentren die weitaus wichtigsten Ankerbetriebe; ihre Auslagerung kann die übliche Angebotsstruktur in Form von Frequenzrückgängen erheblich belasten oder das Zentrum gar auflösen.

→ **Gesonderte Empfehlungen zu den Sonderstandorten Verkehrskreisel (Osterrönfeld) und Busbahnhof (Westerrönfeld)**

- Diese Standorte liegen zwar siedlungsstrukturell randständig und erfüllen damit nicht die Kriterien "zentraler Versorgungsbereiche", bilden aber gleichwohl den Schwerpunkt der Nahversorgung in ihren Standortgemeinden, welche ansonsten kein gewachsenes Ortszentrum mit ZVB-Qualität aufweisen. Sie können deshalb wie Zentrumslagen entwickelt werden, doch strahlen sie lagebedingt potenziell stärker in ihr Umland aus, als Standorte in mit Lagen in der Ortsmitte. Deshalb ist dort besondere Rücksicht auf benachbarte Gemeinden erforderlich und eine gutachterliche Absicherung etwaiger Erweiterungs- und Ausbauvorhaben obligatorisch.
- Osterrönfeld selbst verfügt in Ortslage noch über einen kleinen Lebensmittel-SB-Markt, der bei einem weiteren Ausbau des Nahversorgungsstandortes Verkehrskreisel verdrängt werden könnte. Dieses Risiko ist von der Gemeinde entsprechend abzuwägen.

→ **Verhältnis Borgstedt/Büdelsdorf**

- Die Nahversorgung in Büdelsdorf und Borgstedt steht in Wechselwirkung zueinander.
Die geplante Nachnutzung des ehemaligen Topkauf-Marktes in Borgstedt durch einen Markttreff zur Wiederherstellung der zwischenzeitlich nicht mehr vorhandenen Nahversorgung in der Gemeinde ist wirtschaftlich ein Grenzfall. Gelingt sie, sollte Büdelsdorf auf weitere Lebensmittelmarktentwicklungen im Ostteil der B 203 und v. a. auch im Neubaugebiet Brandheide grundsätzlich verzichten.

→ **Erläuternde Ausführungen zu GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung**

- Im GEP-Raum sind lediglich die Städte Rendsburg (Mittelzentrum) und Büdelsdorf (Stadtstandkern II. Ordnung) mit einer zentralörtlichen Einstufung versehen. Gemäß LEP 2010 sind großflächige Einzelhandelsentwicklungen >800 qm VKF insoweit grundsätzlich nur diesen beiden Städten vorbehalten (s. LEP 2010 Kap. 2.8 => Kongruenzgebot). Tatsächlich verfügen eine Reihe weiterer Gemeinden (v. a. Fockbek, Westerrönfeld, Osterrönfeld, Schacht-Audorf, Jevenstedt) über ausreichend Tragfähigkeit für eine eigene differenzierte Nahversorgung, welche dort in Form von Supermärkten, Discountern und Drogeriemärkten auch bereits vorhanden sind.
- Das Landesentwicklungsplan 2010 lässt prinzipiell Ausnahmen von der 800-qm-Limitierung zu, sofern den Standortgemeinden gemäß Pkt. 2.3 im Rahmen einer regionalen Vereinbarung ortsübergreifende Nahversorgungsfunktionen übertragen werden, welche in den Regionalplänen (hier: Planungsraum III K.E.F.N.) verankert werden.
- Die Gutachter empfehlen, zu prüfen, ob dem bereits erreichten Entwicklungsstand durch die Ausweisung entsprechender Schwerpunktaufgaben für die o. g. Gemeinden in einer künftigen Fortschreibung des Regionalplanes Rechnung getragen werden kann. Ggf. kommt in Einzelfällen wie Fockbek auch eine Ausweisung als Stadtstandkern II. Ordnung auf Landesebene in Betracht.
- Die interkommunale Vereinbarung über den Umgang mit Nahversorgungseinrichtungen außerhalb der ausgewiesenen Zentralorte wird im Rahmen dieses regionalen Einzelhandelskonzeptes ge-

treffen. Insoweit sind dort für Lebensmittelmärkte prinzipiell auch großflächige Neuentwicklungen oder Erweiterungen nach Maßgabe der vorstehend aufgeführten Empfehlungen zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. für einzelne Lagebereiche abgestimmt.

Begründung: Auch GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Ausweisung sollen ihrer Bevölkerung eine angemessene Nahversorgung bieten können, soweit es ihre Tragfähigkeit gestattet. Die Entwicklung eines Nahbereiches über die Standortgemeinde hinaus ist dabei möglich und de facto kaum vermeidbar. Sie kann vor allem dann toleriert werden, wenn es sich dabei um bisher unversorgte Kleingemeinden handelt. Vorsicht ist allerdings geboten, wenn Gemeinden mit ausgeprägter Eigenversorgung im Einzugsbereich liegen.

- Unabhängig davon gilt im gesamten GEP-Raum gegenwärtig die Empfehlung, auf Grund der insgesamt bereits überdurchschnittlichen Lebensmittel-Flächenausstattung in Verbindung mit einer allgemein recht hohen Wettbewerbsintensität grundsätzlich keine weiteren großflächigen Lebensmittelmärkte anzusiedeln, es sei denn, damit sind sehr gewichtige städtebauliche Zielsetzungen verbunden (s. Empfehlungen zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten).
- Eine marktgerechte Weiterentwicklung bestehender Märkte auf Basis der vereinbarten Orientierungswerte für Verkaufsflächen soll dagegen prinzipiell möglich sein. Insgesamt gilt auch hier: Die Funktions- und Leistungsfähigkeit zentraler Orte und zentraler Versorgungsbereiche darf durch solche Lebensmittelpriorisierungen nicht beeinträchtigt werden, ebenso wenig soll die Nahversorgung benachbarter Gemeinden dadurch in ihrer Tragfähigkeit gefährdet werden.

5.4 Anpassung der Bauleitplanung

Die Leitlinien zur Sortimentssteuerung gelten grundsätzlich für Neuanordnungen bzw. für planungsrechtlich relevante Vorhaben. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung erfolgte keine systematische Prüfung vorhandener B-Pläne bzw. Standorte auf ihre Regelungen zur Einzelhandelssteuerung.

Dort, wo großflächige Einzelhandelsentwicklungen auf Grund einer fehlenden oder veralteten Überplanung die Leitlinien des Konzeptes unterlaufen können, ist insoweit eine Anpassung der Bauleitplanung an die Konzeptvorgaben angezeigt. Dies liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Gemeinden/Ämter. "Verdachtslagen" sind insbesondere verkehrsgünstige Bereiche mit vorhandenem Fachmarktbesatz bzw. Ansätzen von Clusterbildung. Sofern in Innenbereichen keine Überplanung besteht oder vorgesehen ist, kann in solchen Fällen vom Instrument des im Jahre 2007 neu eingefügten § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch gemacht und die weitere Handelsentwicklung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

5.5 Belastbarkeit der Rendsburger Innenstadt

Das vorliegende Konzept empfiehlt keinen vollständigen Verzicht auf "zentrenrelevante" Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Rendsburger Innenstadt, sondern stellt eine Reihe von Ausnahmen unter den Vorbehalt einer gutachterlichen Wirkungsanalyse (im Sprachgebrauch auch "Verträglichkeitsanalyse" genannt). Im Regelfall berechnet eine Wirkungsanalyse den Anteil des Umsatzes, den u. a. der innerstädtische Handel in der jeweils vorhabenrelevanten Warengruppe an das Untersuchungsvorhaben außerhalb der Innenstadt abtreten müsste.

Dieser Befund wird anschließend einer städtebaulichen Risikobewertung unterzogen. Ausschlaggebend für die Bewertung ist dabei nicht die einzelbetriebliche Konkurrenzsituation, sondern das damit verbundene städtebauliche Risikopotenzial für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt als Handelsstandort. Relevante Problemlagen sind ein nachhaltiger Kompetenzverlust im Angebot der jeweiligen Warengruppe, das absehbare Eintreten von Leerständen, erhebliche Frequenzverluste, dauerhafte Herabsetzung von Lagequalitäten.

Als Grenze für die zumutbare Umverteilungsquote wird häufig 10 % operationalisiert. Die einschlägige Rechtsprechung unterstützt diese Größenordnung; teilweise werden jedoch auch Umverteilungsquoten von +/- 20 % als Schwelle für die Annahme städtebaulicher Schädigungen vorgebracht. Letztendlich entscheiden die konkrete Situation und eine mögliche Vorschädigung über die Höhe der tolerierbaren Umsatzumverteilung, welche im schlechten Fall auch kleiner als 10 % ausfallen kann.

Die bestehende Vorbelastung der Rendsburger Innenstadt lässt es angezeigt erscheinen, auch dort die tolerierbare Belastungsschwelle deutlich zu limitieren. Bereits 2010 wurde anlässlich einer Untersuchung nach innenstadtverträglicher Ausbauspielräume im EKZ Eiderpark festgestellt, dass die Rendsburger Innenstadt nur eingeschränkt belastbar ist² und die zumutbare Belastungsgrenze auf max. 5 % Umsatzabgabe je Einzelsortiment beschränkt. Nachdem sich die Vorbelastung der Innenstadt im Rahmen der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auch bei vertiefter Analyse bestätigt hat, sollte dieser Schwellenwert bis auf weiteres auch für künftige Projektuntersuchungen beibehalten werden.

- Auf Grund der Vorbelastung der Rendsburger Innenstadt sollen je zentrenrelevantem Sortiment max. 5 % Umsatzumverteilung in der Rendsburger Innenstadt als maximal vertretbare Obergrenze für künftige projektbedingte Umsatzumverteilungen gelten.

5.6 Planungshorizont der Konzeptfortschreibung

Die Konzeptfortschreibung berücksichtigt Planvorhaben, die zum Analysezeitpunkt bereits im Bau waren oder deren Baurecht kurzfristig zu erwarten war. Insoweit ist ein gewisser Vorgriff auf die kurzfristig absehbare Handelsentwicklung gewährleistet. Alles in allem dürfte es eine ausreichende Handlungs- und Bewertungsgrundlage für die kommenden 5-7 Jahre darstellen. Am Ende dieses Zeitraums wird sich die regionale Wettbewerbslandschaft durch weitreichende Planvorhaben in der Kieler Innenstadt, am Kieler Westring sowie in Neumünster stark verändert haben.

Im GEP-Raum selbst dürfen alle derzeit bekannten Planungen (so weit sie weiterverfolgt werden) umgesetzt und auch über die Zukunft des leer stehenden Hartle-Hauses entschieden sein. Ebenso ist – sofern begonnen – ein Sanierungsgebiet "Altstadt" eingeleitet und weit fortgeschritten. Darüber hinaus ist absehbar, ob und in welcher Weise sich innerstädtische Verkehrsflüssen verändern werden bzw. z. B. am Thormannplatz sich bereits verändert haben. Auch städtebauliche Projekte wie der Bereich Oberfelder sind umgesetzt oder zumindest in der Umsetzungsphase.

- Ab etwa 2017/2018 sollte insofern eine Konzeptfortschreibung vorgesehen werden.

² Vgl. BulwienGesa-Studie 104134 vom 13.9.2010 "Markt- und Standortanalyse Fachmarktzentrum Eiderpark".

5.7 Vertiefende Untersuchungen

Zur Abfeilung individueller Flächenobergrenzen bzw. zur Überprüfung, inwieweit überhaupt eigene Nahversorgungsstrukturen tragfähig sind, kann in einem Folgeschritt das ansprechbare Nachfragenvolumen kleinerer GEP-Gemeinden individuell bestimmt werden. Die Einwohnerzahl der Standortgemeinde ist nicht allein maßgeblich für deren Tragfähigkeit; auch die Einbeziehung umliegender Ortschaften sowie die Berücksichtigung externer sowie soziodemografischer Effekte (Durchgangsverkehr, Tourismus, Erwerbstätigkeit/Berufspendler) spielt eine große Rolle und kann gerade in kleineren Gemeinden ausschlaggebend sein. Abweichend vom raumordnerischen Ideal einer ausschließlichen Zuordnung unversorgter Gemeinden zu einem übergeordneten Zentrum (Zuweisung von Verflechtungsräumen) sind realiter zudem gegenseitige Wettbewerbsverflechtungen zu berücksichtigen.

5.8 Interkommunale Abstimmung im GEP-Raum

Auftragsgemäß beschränkt sich die Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auf die Aktualisierung der Marktanalyse, die Identifikation zentraler Standorte, eine Aktualisierung der Liste "zentrenrelevanter" Sortimente sowie eine Neufassung des Zielsystems und der Entwicklungsleitlinien.

Das mit dem Vorgängerkonzept 2004 entwickelte Abstimmungsverfahren bleibt dagegen unberührt. Nur die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen sowie die Sortimentsliste werden durch die Konzeptfortschreibung ersetzt. Die Gutachter empfehlen, das Abstimmungsverfahren auf Basis des neuen Konzeptes zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

5.9 Aktuelle Projektübersicht

Während der Konzeptfortschreibung sind für eine Reihe anhängiger Planvorhaben des Einzelhandels eigenständige projektbezogene Wirkungsanalysen durchgeführt worden. Die projektbezogenen Untersuchungen sind zeitlich so synchronisiert, dass sie dem Bearbeitungsstand des regionalen Einzelhandelskonzeptes angepasst sind, diesem also nicht vorauslaufen. In einigen Fällen wurden die projektbezogenen Untersuchungen in der weiteren Bearbeitung deshalb entsprechend zurückgestellt. So wurde z. B. die Wirkungsanalyse zum geplanten Media-Markt in der Friedrichstädter Straße erst fertiggestellt, nachdem im Arbeitsausschuss Konsens über die künftige Liste "zentrenrelevanter Sortimente" im GEP-Raum hergestellt war. Die Einstufung des Kernsortimentes "Elektro/Technik" als "nicht zentrenrelevantes" Sortiment ist eine elementare Voraussetzung für die Ansiedlung dieses Betreibers in der Friedrichstädter Straße.

Nachstehende Übersicht enthält die parallel zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wirkungsanalytisch bereits untersuchten bzw. untersuchungsrelevanten Einzelhandelsprojekte im GEP-Raum mit ihren jeweiligen Untersuchungsergebnissen und dem aktuellen Planungsstand. Soweit bereits untersucht, verweisen wir hinsichtlich der Details auf die jeweilige projektbezogene Wirkungsanalyse.

Übersicht der Konzeptfortschreibung regional untersuchter Einzelhandelsprojekte im GEP-Raum			
Gemeinde	Projekt	Bearbeitungsstatus der Projektstudien	Untersuchungsergebnis der Analyse bzw. Kommentar BulwienGesa
Rendsburg	Media Markt (Friedrichstädter Str.)	abgeschlossen	Projekt ist unter Inanspruchnahme von Wettbewerbsbelastungen vertretbar und konzeptkonform.
Rendsburg	Fachmarktzentrum Güterbahnhof (Konrad-Adenauer-Str.) geplant; SB-Warenhaus Elektro-Fachmarkt Möbelsmarkt	abgeschlossen	Projekt partiell unverträglich und müsste um das SB-Warenhaus reduziert werden: Elektro-Fachmarkt (Media) entschied sich zwischenzeitlich für anderen Standort. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente grundsätzlich möglich und konzeptkonform, Marktsättigung wg. Standortschwächen jedoch fraglich.
Rendsburg	Ausbau Fachmarktzentrum Real Schleswig-Str. u. a. um erweiterten Möbelmarkt	abgeschlossen	Projekt ist unter Einhaltung der Einzelhandelskonzeptvorgaben vertretbar.
Fockbek	Verlagerung / Verlagerung Edeka und Aldi (Erdshorn / Höhrner Str.)	abgeschlossen	Projekt nach Flächenreduktion und unter Nebenbedingungen vertretbar und konzeptkonform.
Ozernandfeld	Nahversorgungsstandort Varelhofkessel (Gölar Str.); Aldi-Verlagerung	abgeschlossen	Verlagerungs Vorhaben ist vertretbar und konzeptkonform. Zur Frage der geplanten Edeka-Erweiterung auf die Aldi-Aktie s. gesonderter Hinweis.

Aktueller Entwicklungsstand der einzelnen Vorhaben:

Rendsburg: Neubau Media Markt

- Projekt befindet sich bei Redaktionsschluss des Gutachtens in Bau und wird im Herbst 2012 eröffnet.

Rendsburg: Fachmarktzentrum Güterbahnhof

- Nach Abschluss der Begutachtung wurde das geplante Fachmarktzentrum nicht mehr weiterverfolgt. Die Stadt Rendsburg leitete jüngst die Überplanung mit einem Aufstellungsbeschluss ein. Intendiert ist nunmehr ein eingeschränktes Gewerbegebiet ohne großflächigen Einzelhandel.

Rendsburg: Fachmarktzentrum Real

- Der Vorhabenträger überprüft derzeit das ursprünglich vorgesehene Flächen- und Sortimentskonzept. Bis Jahresablauf 2012 noch keine Bauleitplanung eingeleitet.

Fockbek: Verlagerung Edeka/Aldi am St. Disshorn

- Vorhabenträger prüft derzeit die Möglichkeit, eine marktgerechte Entüchtigung der beiden Lebensmittelmärkte am bestehenden Standort umsetzen zu können. Eine Verlagerung entfiel in diesem Fall, ebenso die Lösung der Nachnutzungsproblematik am Altstandort. Bis Jahresablauf 2012 ist noch keine Bauleitplanung eingeleitet.

Osterrönfeld: Erweiterung Sonderstandort Verkehrskreisel

- Verlagerung des nicht mehr marktgerecht dimensionierten Aldi-Marktes aus dem bestehenden Geschäftskomplex in einen Neubau auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Kieler Str. und anschließende Erweiterung des Edeka Marktes auf die Aldi-Altfläche. Der zugehörige B-Plan Nr. 25 für den Aldi-Neubau und umgebende Mischnutzungen befindet sich im Verfahren. Eine Erweiterung des Edeka-Marktes auf die geräumte Aldi-Fläche ist im Rahmen des bestehenden Baurechtes möglich, denn der rechtsgültige B-Plan Nr. 26 unterscheidet nicht zwischen einzelnen Ladeneinheiten, sondern weist eine zulässige Gesamt-Verkaufsfläche von 2.900 qm für einen Verbrauchemarkt aus, welche von Edeka auch nach der Erweiterung vermutlich noch nicht ausgefüllt würde.

Die ansonsten empfohlene Orientierung an einer Richtgröße von 1.500 qm VKF für Neuansiedlungen ist an diesem Standort auf Grund des Bestandsschutzes insoweit gegenstandslos. Die Wirkungsanalyse hatte diesen Umstand zu berücksichtigen und infolgedessen die Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme, d. h. die Aldi-Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes, mit insgesamt positivem Befund geprüft.

Der Umstand, dass die am Altstandort des Weiteren von Beginn an vertretenen Shops sowie der Kloppenburg-Drogenmarkt offenbar nicht von den Festsetzungen des dortigen B-Plan Nr. 26 gedeckt sind (sie sind weder Bestandteil des genehmigten Verbrauchemarktes, noch sind sie überwiegend in der zulässigen Gesamt-VKF von 2.900 qm enthalten), gibt Anlass für eine Nachbesserung des B-Plans. Er hat jedoch keinen Einfluss auf die Empfehlungen des REK sowie das Ergebnis der Wirkungsanalyse zur Aldi-Verlagerung. Eine Befassung mit einzelnen B-Plänen ist ausdrücklich nicht Gegenstand des REK.

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.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Allein der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Hamburg, der 28. März 2013

REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DEN LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG

Abwägungsempfehlungen für das informelle Beteiligungsverfahren im Herbst 2012

Charlottenburg HRB 66407 B • HypoVereinsbank München: Konto 441 043 00 59, BLZ 700 202 70
Vorstand: Ralf Peter Koenig, Andreas Schulten, Thomas Voßkamp • Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hartmut Bulwien
◆ Förderndes Mitglied der gG e. V. ◆ Member of Plan 4 21, ◆ Member of GCSG e. V. ◆ 

Moorfuttweg 13
22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

REX Wirtschaftsraum Rendsburg – Abwägungsempfehlungen

erstellt für: Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg
c/o Gemeinde Fockbek
Rendsburger Straße 42, 24787 Fockbek

Projekt-Nr.: 107219

Hamburg, 5. Februar 2013

1 BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Grundlage:

Regionales Einzelhandelskonzept GEP-Raum Rendsburg, Fassung vom 2.11.2012 (Kurzfassung) und 20.12.2012 (Vollversion). Anregungen und Bedenken im Rahmen der informellen Beteiligung.

Hinweis: Von kleinen redaktionellen Korrekturen abgesehen, beziehen sich alle Anregungen und Bedenken auf den Konzeptteil. Der Konzeptteil ist sowohl in der Vollversion als auch in der Kurzfassung jeweils identisch, d. h. er ist auch in der Kurzfassung ungekürzt enthalten.

Die Anregungen und Bedenken beziehen sich deshalb stets auf beide Fassungen gleichermaßen, selbst wenn vom Verfasser auf nur jeweils eine von beiden Bezug genommen wird.

Es liegen vor:

- Landesplanung SH, StK 331, Mail vom 25.01.2013
- Kreis Eckernförde FD Regionalentwicklung, Schul- und Kulturwesen, Schreiben vom 28.01.2013.

Die Anregungen und Bedenken werden nachstehend mit Entscheidungsvorschlägen versehen bzw. aus Gutachtersicht kommentiert. Sofern Entscheidungsvorschläge Änderungen im REK zur Folge haben, werden diese unmittelbar dort eingepflegt, und zwar auf Grund des einfacheren Handelns zunächst in der **Kurzfassung**. Die Schnittfarbe der Änderungen und Ergänzungen ist **grün**. Die blau markierten Ergänzungen und Änderungen der ersten Abstimmungsrunde aus dem Herbst 2012 bleiben zur besseren Orientierung erhalten.

2 ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Landesplanung Schleswig-Holstein

1. Um das Konzept auf einen möglichst aktuellen Sachstand zu bringen, wird empfohlen, die Aktualisierung insbesondere folgender Sachstände zu prüfen:

- a. Sachstand zur MediakMarkt-Ansiedlung in Rendsburg – Markt ist inzwischen eröffnet worden
- b. Sachstand DDC Neumünster – DDC ist inzwischen eröffnet worden
- c. Sachstand Drogeriemarkt Schlecker (Rendsburg – Nahversorgungsstandort Flensburger/Eckernförder Straße, Fockbek – Sonderstandort Disshorn, Schacht-Audorf und Jevenstedt – Ortszentren) – Märkte inzwischen geschlossen, Nachfolgenutzung?

Der Redaktionsschluss des Gutachtens ist Herbst 2011. Bis dahin sind letzte Veränderungen des Einzelhandelsbestandes nachgeführt worden. Bei Gutachtenerstellung sind ebenfalls bereits baurechtlich abgesicherte Planvorhaben eingearbeitet worden, um einer allzu raschen Veraltung der Datenbasis vorzubeugen. Darüber hinaus kann ein Gutachten mit vertretbarem Aufwand in der Abstimmungsphase nicht mehr tagesaktuell nachgeführt werden. Redaktionell wäre es möglich, die o. g. Änderungen in den Text einzupflegen, doch haben sie alle auch Auswirkungen auf die Datenbasis und diese wiederum kann nicht ohne Weiteres angepasst werden. Bestandsveränderungen wirken sich tendenziell auf alle Folgegrößen aus – von der Flächenausstattung über Marktanteilsberechnungen bis zur Zentralität und zur Kaufkraftbindung.

Es wäre daher irreführend, die bekannten Marktveränderungen im Text zu aktualisieren, in der Datenbasis dagegen nicht. Wenn also das Gutachten auf den Stand Ende 2012 gebracht werden sollte, müssten konsequenterweise Einwohner- und Nachfragepotenzial und der gesamte Handelsbestand – also nicht nur die zufällig bekannten Marktveränderungen – umfassend nachgeführt werden. Eine solche Aktualisierung ist jederzeit möglich, nimmt jedoch 4-6 Wochen nebst entsprechender Kosten in Anspruch und würde erfordern, dass das gegenwärtig in der Abstimmung befindliche Gutachten wieder zurückgezogen werden müsste. Der Erkenntniswert wäre absehbar gering. Kurzfristig würde man mit solchen Anpassungen der endgültigen Fertigstellung jeweils hinterherlaufen – mittelfristig ist eine Anpassung der Marktdaten im Rahmen einer kontinuierlichen Fortschreibung und Konzeptaktualisierung ohnehin intendiert.

2. Bei der ausnahmsweise zulässigen Verlagerung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aus Streu- und Gewerbegebietslagen auch in nachgeordnete Zentrale Versorgungsbereiche oder an integrierte Solitärlagen außerhalb der Rendsburger Innenstadt (S. 133, 3. Spiegelstrich) ist die Problematik einer verträglichen Folgenutzung des Altstandortes zu thematisieren. Aus landesplanerischer Sicht ist hier als Leitlinie festzulegen, dass eine Nachnutzung außerhalb des Einzelhandels oder allenfalls durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel als Voraussetzung für eine Verlagerung anzustreben ist.

Dem Hinweis wird Rechnung getragen und der entsprechende Abschnitt des Konzeptteils (in der Kurzfassung auf Seite 25) ergänzt.

3. Die Zulassung der Umnutzung vorhandener Ladenflächen an nicht integrierten Standorten durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit bis zu 400 qm Verkaufs-

fläche (S. 133, 2. Spalte unten) wird vor dem Hintergrund des angestrebten Ziels einer Minimierung von Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt von Rendsburg, kritisch gesehen und sollte nur ausnahmsweise nach Ausschöpfung des planungsrechtlichen Instrumentariums zur Regelung einer – mit Blick auf die Innenstadtentwicklung – verträglichen Folgenutzung zugelassen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Passus passt nur auf einzelne Ausnahmefälle – aktuell sind es die Umwandlung externer Getränkemarktflächen der Fa. Familia/Eiderpark und ggf. Real in kleinere Fachmärkte. Im Eiderpark ist sie bereits vollzogen, bei Real steht die Fläche seit längerer Zeit leer. Insoweit besteht Einvernehmen über den Ausnahmeharakter dieser Regelung. Sie ist primär deshalb in das Konzept aufgenommen, um eine Gleichbehandlung von Familia und Real sicherzustellen.

4. Die Aussagen zur Nahversorgung sollten bezüglich einer weiteren Schärfung überprüft werden. Das gilt insbesondere bezüglich folgender Gesichtspunkte:

- a. Weitergehende – über das Vorhandensein von Lebensmittelmärkten und eine Einwohneruntergrenze von 3.000 EW je Gemeinde, für die keine materielle Grundlage erkennbar ist, hinausgehende – Begründung der Befähigung der Gemeinden Fockbek, Westerntüfeld, Ostermüfeld, Schacht-Audorf und Jevenstedt als geeignete Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte. Alle fünf Gemeinden verfügen weder über eine zentralörtliche Funktion noch über eine überörtliche ergänzende Versorgungsfunktion im ländlichen Raum (S. 134, 2. Spiegelstrich).

Dem Grundsatz einer bestmöglichen wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs folgend sollen Gemeinden mit ausreichend eigener Tragfähigkeit für eine Nahversorgungsinfrastruktur die Möglichkeit erhalten, eine solche in angemessener Weise anzubieten. Das ist auch im GEP-Raum längst der Fall. Fockbek, Wester- und Osterörnfeld und Schacht-Audorf beherbergen seit vielen Jahren auch großflächige Lebensmittelmärkte. Alle werden darüber hinaus von begleitenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt. Infolgedessen verfügen alle diese Gemeinden auch über (potenzielle) zentrale Versorgungsbereiche. In Wester- und Osterörnfeld sind sie allein deshalb nicht als solche klassifiziert, weil sie vor Jahren mangels innerörtlicher Flächenpotenziale in Siedlungsrandlagen entwickelt wurden und deshalb nicht ausreichend integriert sind, um die Voraussetzungen eines ZVB erfüllen zu können.

Gleichwohl verfügt keine dieser Gemeinden über eine zentralörtliche Klassifikation – auch nicht als Stadtrandkern. Immerhin ist Fockbek im Regionalplan für den Planungsraum III K.E.R.N. als "Gemeinde mit besonderen Funktionen" ausgewiesen.

Aus Gutachtersicht wäre es zielführender, für die o. g. Gemeinden einen Weg zu finden, der entweder zu einer geeigneten zentralörtlichen Klassifikation führt oder ihnen auf regionaler Ebene Schwerpunktaufgaben für die Nahversorgung zuordnet, um den latenten Zielkonflikt aufzulösen und die nötige Planungssicherheit für die Sicherung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nahversorgungsinfrastruktur zu schaffen.

Die Herstellung des regionalen Konsens im Rahmen des REK ist hierfür ein erster bedeutsamer Schritt.

Eine Obergrenze von 2.000 qm VKF ist nicht als Freibrief für eine ungehemmte Entwicklung entsprechender Supermärkte zu verstehen, sondern sie stellt einen in die Zukunft gerichteten Orientierungswert für die Dimensionierung eines normalen vollsortier-

ten Supermarktes dar. Tatsächlich rät das Konzept – von wenigen Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich von der Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im GEP-Raum ab. Der Flächenbedarf eines typischen Vollsortimenters nimmt auch ohne signifikante Sortimentserweiterungen tendenziell weiter zu, weil die Betreiber auf veränderte Kundenbedürfnisse reagieren und z. B. ihre Märkte zunehmend auch seniorengerechter gestalten. Regalhöhen werden vielfach von ca. 1,60 Meter auf 1,80 Meter reduziert (allein dadurch erhöht sich der Flächenbedarf bei konstanter Artikelzahl um 10 - 15 %). Gänge verbreitert und in einigen Fällen auch bereits Ruhezeiten eingerichtet. Darüber hinaus erhöht sich der Flächenbedarf einzelner Artikel, um Kosten für Lagerhaltung und Regalbeschickung zu senken.

Galt in den 1980er/90er Jahren noch eine Warendichte von rund 20-25 Artikeln je qm VKF als Richtwert in Supermärkten, hat sich diese aktuell auf teilweise nur noch 10-12 Artikel je qm VKF halbiert oder anders gesagt: Bei konstantem Sortiment benötigt ein Standard-Supermarkt gegenwärtig doppelt so viel Verkaufsfläche wie in den 1980er Jahren.

In der Ausgangslage sind in Westerörnfeld und Osterörnfeld bereits Supermärkte >1.500 qm vorhanden (in Osterörnfeld ca. 1.400 qm + 600 qm separierter Getränkemarkt). In Fockbek ist die Erweiterung in eine Größenordnung von ca. 1.800 - 2.000 qm geplant, positiv begutachtet und regional vorabgestimmt. In Osterörnfeld besteht darüber hinaus für den vorhandenen Supermarkt seit 1999 Planungsrecht für bis zu 2.900 qm VKF, die dieser gleichwohl bisher nicht ausfüllt (tatsächlich ist die Restfläche überwiegend von Audi belegt). In dieser Ausgangslage und im Rahmen eines in die Zukunft gerichteten Einzelhandelskonzeptes macht es aus Sicht der Mitgliedsgemeinden wenig Sinn, eine Beschränkung künftiger (erweiterter) Supermärkte auf 1.500 qm VKF festzuschreiben.

Die GEP-Gemeinden würden es daher begrüßen, wenn die Landesplanung sich dem regionalen Konsens anschließen und eine Dimensionierung in den vorgenannten Gemeinden auch bis 2.000 qm VKF mittragen würde – die Erfüllung der übrigen Rahmenbedingungen des Konzeptes, eine fachgutachterliche Einzelanfrageprüfung sowie eine einvernehmliche Befassung der GEP-Gemeinden im jeweiligen Einzelfall natürlich vorausgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen Richtwert, aus welchem sich ein pauschaler Anspruch auf die Ansiedlung oder Erweiterung von Supermärkten in dieser Dimensionierung nicht begründen lässt.

- b. *Das Aufzeigen der Möglichkeit der Herstellung einer Tragfähigkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe in den weiteren kleineren Kooperationsgemeinden durch verkehrsorientierte Standorte, deren Einzugsbereich deutlich über die Standortgemeinde hinausgeht, ist weder mit städtebaulichen Belangen noch mit dem landesplanerischen Zielsystem, auch auf der Basis der Ausnahmeregelung der Ziffer 2.8 Abs. 14 LEP, (S. 134, s. Spalte oben) vereinbar und sollte daher aus dem Konzept entfernt werden.*

Hier liegt möglicherweise eine Fehlinterpretation vor. Mit der "Herstellung" der Tragfähigkeit ist nicht gemeint, dass siedlungsintegrierte Standorte aktiv durch nicht integrierte oder randständige verkehrsorientierte Standorte abgelöst oder ersetzt werden sollen. Ebenso wenig ist "verkehrsorientiert" mit "nicht integriert" gleichzusetzen.

Dieser Passus weist lediglich darauf hin, dass in en sich nicht ausreichend tragfähigen Landgemeinden trotzdem Betreiberinteresse auftreten kann, wenn diese über eine hohe Verkehrsgunst verfügen und fehlende örtliche Nachfrage durch Durchgangskunden und/oder die Ansprache von Nachbarorten kompensiert wer-

den kann. Ein Beispiel hierfür stellte während der Gutachtenerstellung das Ansiedlungsinteresse der Fa. Netto-Markendiscount in der kleinen Gemeinde Hamdorf/Am Hohner Harde dar (außerhalb des GEP-Raums gelegen und nicht Gegenstand des REK). Unter derart günstigen Umständen kann also auch eine kleine Landgemeinde zu einem Lebensmittelmarkt kommen, der dort ansonsten nicht tragfähig wäre. Eine siedlungsintegrierte Lage ist natürlich wie überall sonst auch für etwaige Neuansiedlungen oder auch Verlagerungen obligatorisch. Der Passus wird neu formuliert, um Missverständnisse zu vermeiden. Dabei weisen wir auch auf die erhöhten Verdrängungsrisiken gegenüber den kleineren und meist wettbewerbschwächeren SB-Geschäften im ländlichen Raum hin.

- c. *Die Vereinbarkeit einer pauschalen Zuweisung von Verkaufsflächenrichtwerten (verbindlicher erscheint hier die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen) für die fünf größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (bis zu 2.000 qm für Vollsortimenter bzw. bis zu 1.200 qm für Lebensmitteldiscount) und die weiteren kleineren Kooperationsgemeinden (bis zu 1.000 qm für Nahversorger und ggf. Discountmärkte) mit städtebaulichen Belangen und dem landesplanerischen Zielsystem, auch auf der Basis der Ausnahmeregelung der Ziffer 2.8 Abs. 14 LEP, ist in der angestrebten Größenordnung in Frage zu stellen (S. 135).*

Im Konzept selbst wird verdeutlicht, dass der Einzugsbereich eines modernen Nahversorgers mit 600 - 1.000 qm Verkaufsfläche bei etwa 4.000 bis 5.000 EW liegt. Gleichzeitig wird verdeutlicht, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche nur dann tragfähig ist, wenn benachbarte, bisher unversorgte Kleingemeinden mitversorgt werden (vgl. Seite 139, 1. Spalte).

Für die fünf größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist aus hiesiger Sicht eine Verkaufsflächenobergrenze von bis zu 1.500 qm für Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für Lebensmitteldiscounter, für die weiteren kleineren Kooperationsgemeinden eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 qm vorstellbar. Im Einzelfall könnte in besonders begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung der Kooperationspartner jeweils eine Überschreitung dieser Obergrenzen zugelassen werden. Auf dieser Basis würden die Möglichkeiten des LEP – wie auch in vergleichbaren Fällen an anderen Orten des Landes – vollständig ausgenutzt, ohne dass die Langfristkonzeption zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unter Bezugnahme auf das zentralörtliche System in Frage gestellt wird. Zugleich würde man den Feststellungen des Konzeptes bezüglich der bestehenden Ausstattung der GEP-Region mit Nahversorgungseinrichtungen und der zu erwartenden Einwohnerentwicklung (hohe Wettbewerbsintensität, teilweise Überstörung-Effekte, möglichst Verzicht auf Neuansiedlungen, allenfalls Anpassung der Verkaufsflächen bestehender Betriebe an die aktuellen Gegebenheiten) deutlich gerecht werden.

Aus hiesiger Sicht wäre in diesem Zusammenhang auch eine Bewertung hilfreich, ob die Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Gemeinden der Region zukunftsfähig aufgestellt sind bzw. ob Versorgungslücken erkennbar sind und welche Funktion die einzelnen ZVB und Sonderstandorte übernehmen bzw. welche Entwicklungschancen und –erfordernisse es – auch in Bezug auf die städtebauliche Situation – gibt. Auf der Grundlage einer solchen Bewertung könnten ggf. auch differenzierte Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Gemeinden definiert werden, die jeweils nur in besonders begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung der Kooperationspartner im Einzelfall überschritten werden könnten.

Vgl. zur Dimensionierung die Hinweise zum Punkt 4a). Dabei handelt es sich um Richtwerte. Jede Einzelmaßnahme bedarf einer individuellen gutachterlichen Überprüfung auf ausreichende Tragfähigkeit und Verträglichkeit. Zudem wird dabei auch die Reichweite bzw. der Versorgungsrahmen deutlich. Eine vertiefte Analyse der individuellen Tragfähigkeit der Einzelgemeinden ist als ergänzende Untersuchung zum REK gleichwohl durchaus sinnvoll und wird als empfehlenswerte zusätzliche Maßnahme in den Konzeptteil aufgenommen. Ebenso eine Überprüfung des gegenwärtigen Abstimmungsmodus im GEP-Raum auf Anpassungsbedarf. Dessen Evaluierung ist explizit nicht Gegenstand der Konzeptfortschreibung.

5. Hinsichtlich der Empfehlung des Gutachters, die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes über den Umgang mit Nahversorgungseinrichtungen außerhalb der ausgewiesenen Zentralorte auch in die anstehende Fortschreibung des Regionalplans zu übernehmen (Seite 138 ff.), wird darauf hingewiesen, dass die Frage, ob über die Festlegungen des Landesentwicklungsplans hinaus Einzelhandelsregelungen auch Gegenstand der Regionalplan-Neuaufstellung werden und in diesem Kontext auch Inhalte von Regionalen Einzelhandelskonzepten in die Festsetzungen der Regionalpläne einfließen, im Zuge des Aufstellungsverfahrens für die Regionalpläne in Schleswig-Holstein geprüft werden wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Für die auf Seite 142 benannten Vorhaben wäre die Darstellung des Verfahrensstandes der Bauleitplanung hilfreich.

Die Projektübersicht wird diesbezüglich nochmals aktualisiert. Allerdings kann im Rahmen des REK keine Tagesaktualität gewährleistet werden. Der Zeitbedarf eines interkommunalen Abstimmungsverfahrens bringt es mit sich, dass bestimmte Daten bereits im Laufe des Verfahrens verfallen.

7. Hinsichtlich des Standortes Osterönfeld sollte auf den derzeitigen Verfahrensstand mit offenen Fragen insbesondere zur Nachfolgenutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 verwiesen werden. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme kann hier zum jetzigen Zeitpunkt weder zum Einzelhandelsgutachten noch zur laufenden Bauleitplanung gegeben werden. Die Argumentation des Einzelhandelsgutachtens in Bezug auf die geplanten Nachfolgenutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 (bestehendes Baurecht) wird – auch im Hinblick auf die ansonsten im Einzelhandelskonzept vertretenen Richtlinien/Grenzwerte etc. – aus landesplanerischer Sicht nicht geteilt.

Die Darstellung zur Aldi-Verlagerung wird in der Projektübersicht des REK ergänzt. Der Hinweis wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

Dazu folgender Hinweis der Gutachter:

Eine vertiefte Befassung mit dem B-Plan 26 ist weder Gegenstand der REK-Fortschreibung, noch der Wirkungsanalyse zur geplanten Aldi-Verlagerung in den Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans 25. Diese Wirkungsanalyse hat zu berücksichtigen, dass ggf. die Aldi-Altfläche mit anderen Einzelhandelsnutzungen nachgenutzt wird, welche die Umsatz- und Verdrän-

gungseffekte der untersuchten Verlagerung verstärken können. Dies ist geschehen, indem die Nachnutzungsintention des damaligen Betreibers und heutigen Eigentümers aufgenommen und in die Wirkungsanalyse einbezogen wurde. Die Erweiterung des Edeka-Marktes auf die Aldi-Altfläche bewegt sich dabei grundsätzlich im Rahmen der Vorgaben des geltenden B-Plans Nr. 26 und sie ist nach Ansicht der Gutachter im Hinblick auf die Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche verträglich.

Der Umstand, dass die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 ebenfalls ansässigen Nonfood-Geschäfte (z. B. Kloppeburg-Drogeriemarkt, Ernsting's family) von dessen textlichen Festsetzungen nicht gedeckt sind, steht mit der Thematik Aldi-Verlagerung/Erweiterung Edeka-Markt aus Gutachtersicht nicht in einem kausalen Zusammenhang.

Kreis Rendsburg-Eckernförde - FD Regionalentwicklung

- Auf Seite 25, rechte Seite, zweiter Spiegelstrich der Kurzfassung werden Ausnahmen für Betriebe mit zentralrelevantem Kernsortiment formuliert, die bei Standortverlagerungen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können. Diese Regelung wird kritisch gesehen, da Verlagerungen derartiger Betriebe häufig mit Vergrößerungen und Attraktivitätssteigerungen einhergehen. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind damit nicht auszuschließen. Darüber hinaus wären im jeweiligen Einzelfall mögliche Folgenutzungen an den Altstandorten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Die Risikoeinschätzung wird durch die Gutachter geteilt, weshalb das REK eine solche Maßnahme grundsätzlich unter den Vorbehalt einer vorhabensspezifischen Wirkungsanalyse stellt.

Das REK wird um einen Passus ergänzt, welcher vorschreibt, dass am Altstandort eine gleichartige bzw. großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsnachnutzung ausgeschlossen werden kann.

- Ebenfalls wird die im nachfolgenden Spiegelstrich aufgeführte Regelung als problematisch eingeschätzt. Danach soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen eine Obergrenze von 400 m² VKF je Einzelsortiment bei Neuansiedlungen gelten. Dies kann in der Summation verschiedener zentrenrelevanter Einzelsortimente im Einzelfall durchaus zu Auswirkungen auf die ZVB führen. Daher wird angeregt, die beiden genannten Regelungen zu überprüfen und ggf. im Sinne des Schutzes der ZVB enger zu fassen.

Grundsätzlich sehen die Gutachter keinen Steuerungsbedarf unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, sofern es sich um solitäre Ladeneinheiten handelt. Die Wahrscheinlichkeit, dass von solchen solitären Geschäften spürbare Auswirkungen auf ZVBs ausgehen können, ist ausgesprochen gering. Lebensmittel-Discounter bilden hier häufig eine Ausnahme, doch seitdem deren Flächenbedarf bei Neuansiedlungen regelmäßig 800 qm VKF übersteigt, hat sich die Problematik etwaiger zentranschädigender Nutzungen in Misch- und Gewerbegebieten weitgehend entschärft. Im gesamten Untersuchungsraum kann keine einzige Neuansiedlung oder bestehende Ladeneinheit mit "zentrenrelevanten" Sortimenten in solitärer Lage identifiziert werden, welche aus städtebaulicher Sicht eine ernstzunehmende Beeinträchtigung von ZVBs darstellt.

Anders kann sich die Lage in und um bestehende Handelscluster darstellen (zuvorderst das GE Friedrichstädter Straße), welche durch Arrondierung um zentrenrelevante Sortimente an Angebotsbreite und -tiefe in unerwünschter Weise gewinnen können. Deshalb erfolgt hier eine zusätzliche Einschränkung auf max. 400 qm VKF. Diese Größenordnung liegt unterhalb latent marktführender größerer Fachmärkte oder Fachgeschäfte und kann im Hinblick auf das Beeinträchtigungspotenzial noch toleriert werden.

Die Regelung gilt zudem faktisch nur für Umnutzungen oder Neuausbauten von Ladenflächen in bereits bestehenden Handelsclustern, denn künftige Neuentwicklungen oder bauliche Arrondierungen von Handelsclustern mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von ZVBs werden im REK generell nicht empfohlen.

- Die auf Seite 26, rechts unten, der Kurzfassung geschilderten Fälle (Neuansiedlung von großflächigen Nahversorgungsmärkten an verkehrsorientierten Standorten) sollten im Konzept im Grundsatz ausgeschlossen werden und nicht lediglich unter den Vorbehalt einer gutachterlichen Prüfung gestellt werden. Vor dem Hintergrund einer guten Versorgungslage, die tendenziell durch einen Verkaufsflächenüberhang gekennzeichnet ist, sollte die bestehende Nahversorgungsstruktur geschützt werden und nicht weiter räumlich gestreut werden.

Hier liegt möglicherweise eine Fehlinterpretation vor. "Verkehrsorientiert" ist nicht mit "nicht integriert" gleichzusetzen.

Dieser Passus weist lediglich darauf hin, dass in an sich nicht ausreichend tragfähigen Gemeinden trotzdem Betreiberinteresse auftreten kann, wenn diese über eine hohe Verkehrsgunst verfügen und die fehlende örtliche Nachfrage durch Durchgangskun-

den und/oder die Ansprache von Nachbarorten kompensiert werden kann. Ein Beispiel hierfür stellt während der Konzepterstellung das Ansiedlungsinteresse der Fa. Netto-Markendiscount in der kleinen Gemeinde Hamdorf/Amt Hohner Harde dar (außerhalb des GEP-Raums gelegen und nicht Gegenstand des REK). Unter derart günstigen Umständen kann also auch eine kleine Landgemeinde zu einem Lebensmittelmarkt kommen, der dort ansonsten nicht tragfähig wäre. Eine siedlungsintegrierte Lage ist natürlich wie überall sonst auch für etwaige Neuansiedlungen oder auch Verlagerungen obligatorisch. Der Passus wird neu formuliert, um Missverständnisse zu vermeiden. Dabei weisen wir auch auf die erhöhten Verdrängungsrisiken gegenüber den kleineren und meist wettbewerbschwächeren SB-Geschäften im ländlichen Raum hin.

- Die auf Seite 27 der Kurzfassung aufgeführten Richtwerte entsprechen nicht den landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung (Kongruenzgebot gemäß Landesentwicklungsplan, Ziffer 2.6). Daher werden die Überschreitungen kritisch gesehen. Es sollte vielmehr im Einzelhandelskonzept begründet herausgestellt werden, warum und welche Überschreitungen sich aus den räumlichen Strukturen im Untersuchungsraum fachlich herleiten lassen und verträglich im Sinne der gesamt-räumlichen Versorgungsstruktur sein können. Eine pauschale Überschreitungsmöglichkeit der Verkaufsflächen für die Gemeinden im Untersuchungsraum lässt sich jedoch kaum plausibel begründen. Insbesondere ist nicht anzunehmen, dass generell im GEP-Raum höhere Verkaufsflächen benötigt werden, um eine angemessene (Nah-)Versorgungsstruktur zu gewährleisten. Dies würde im Verhältnis zu den angrenzenden Räumen, aber auch kreisweit, zu uneinheitlichen Anwendungen der landesplanerischen Vorgaben führen.

Die Begründung für die empfohlene Abweichung von den Vorgaben des Kongruenzgebotes folgt in einem gesonderten Abschnitt ab Seite 30 der Kurzfassung:

"GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung (...)". Ein Hinweis auf diese Erläuterung wird in den Empfehlungsteil zur Nahversorgung vorgezogen.

Die Empfehlung folgt dem Grundsatz, dass Standortgemeinden ihrer Bevölkerung die jeweils bestmögliche Nahversorgung zur Verfügung stellen sollten. Dies dient der Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum und damit auch der Gesamtattraktivität der Standortgemeinde, reduziert pkw-gestützte Einkaufsfahrten für täglichen Bedarf an entfernere Standorte und kommt vor allem auch der Grundversorgung nicht mobiler Haushalte entgegen. Ein solches Bestreben findet seine Grenzen dort, wo ausgewiesene Verkaufsflächen nicht mehr ausreichend tragfähig sind und/oder wo sie ihrerseits das Versorgungsnetz benachbarter Gemeinden beeinträchtigen oder gar gefährden. Daher sind Lebensmittelmarkteuentwicklungen oder signifikante Erweiterungen in die Großflächigkeit hinein grundsätzlich gutachterlich zu überprüfen, gerade und insbesondere in kleineren Gemeinden mit tendenziell grenzwertigen Tragfähigkeitsbedingungen. Insoweit handelt es sich hier explizit nicht um eine pauschalisierte Regel. Die Flächen Grenzen geben vielmehr einen Orientierungsrahmen für den Flächenbedarf aktueller bzw. im Rahmen eines in die Zukunft gerichteten Einzelhandelskonzeptes absehbarer Supermarktkonzepte vor. Es sei noch einmal daran erinnert, dass das Einzelhandelskonzept Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten im GEP-Raum derzeit unter den Vorbehalt besonders zu begründender städtebaulicher Ausnahmen bzw. der Schließung weniger noch vorhandener Versorgungslücken stellt und grundsätzlich von weiteren Netzverdichtungen in bereits mit Lebensmittelmärkten versorgten Bereichen abräut.

Vorhandene Lebensmittelmärkte sollen sich jedoch grundsätzlich marktgerecht weiterentwickeln dürfen. Auch hierfür gelten die im REK genannten Orientierungswerte und auch solche Erweiterungen sind gutachterlich zu überprüfen – so bereits geschehen in Fockbek/Dissdorf und Osterrönfeld/Verkehrskreisel.

- Auf Seite 31 links oben, wird auf die Ausnahmeregelungen des LEP verwiesen. Es wird unter Verweis auf Ziffer 2.3 gefolgert, dass für Abweichungen von der 800 m²-Verkaufsflächengrenze für nichtzentralörtliche Gemeinden in der Fortschreibung des Regionalplans eine Einstufung mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion erfolgen solle. Ich weise darauf hin, dass diese Funktion nur außerhalb der Stadt-Umlandbereiche vergeben werden kann und damit im vorliegenden Fall kein geeignetes raumordnerisches Instrument darstellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung in einen Prüfauftrag geändert.

Inhaltlich gilt weiterhin die grundsätzliche Empfehlung, nach einem geeigneten Weg zu suchen, die latenten Zielverstöße in den größeren Umlandgemeinden, welche bereits seit vielen Jahren großflächige Nahversorgung aufweisen, zu beseitigen, indem der Bemessungsmaßstab den Realitäten angeglichen wird. Alle genannten Gemeinden sind hinsichtlich ihrer eigenen Tragfähigkeit ländlichen Zentralorten, Stadtrandkernen II. Ordnung oder in Einzelfällen (Fockbek) gar einem Grundzentrum vergleichbar. Zudem üben alle genannten Gemeinden faktisch auch Nahversorgungsfunktionen für benachbarte unversorgte Umlandgemeinden aus.

Es erscheint nicht sachgerecht, solche Versorgungsfunktionen ausschließlich den Städten Rendsburg und Büdelsdorf zuzuweisen. Gerade für die Grundversorgung sollte größtmögliche Wohnortnähe und ein geringstmöglicher Verkehrsaufwand angestrebt werden. Entsprechende Nahversorgungsstrukturen sind längst geschaffen – entsprechend sollte auch das Netz der zentralen Orte überprüft werden. Auf welche Weise den faktisch vorhandenen Versorgungsfunktionen Rechnung getragen wird – ob auf LEP- oder auf regionaler Ebene durch Zuweisung besonderer Schwerpunktaufgaben –, ist aus Gutachtersicht nebensächlich.

In das REK wird die Empfehlung aufgenommen, die Tragfähigkeit eigener Nahversorgung und den Umfang faktischer Umland-Nahversorgungsfunktionen für GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung jeweils im Einzelfall zu bestimmen und daraus individuell tragfähige und raumverträgliche Flächenpotenziale für die Nahversorgung abzuleiten.

- Da in den Gemeinden Westerrönfeld und Osterrönfeld die Nahversorgung überwiegend durch die „Sonderstandorte“ übernommen wird, kann die Schlussfolgerung auf Seite 28 der Kurzfassung, dass dort auch größere Drogenmärkte möglich sein sollen, mitgetragen werden. Eine darüber hinausgehende Ausweitung der Verkaufsflächen und Sortimente ist an den abgesetzten Standorten jedoch auszuschließen. Daher sind im Rahmen der gegenwärtigen Planung für den Standort Osterrönfeld strikte Vorgaben zu den Verkaufsflächen, auch am Altstandort festzusetzen.

Lebensmittelmärkte an den Standorten Westerrönfeld/Busbahnhof und Osterrönfeld/Verkehrskreisel sollen sich marktgerecht weiterentwickeln dürfen und werden im REK insoweit nicht

schlechter gestellt, als das übrige Nahversorgungsnetz auch. Mit Ausnahme des B-Plans Nr. 26 in Osterrönfeld, welcher bereits einen 2.900 qm-Verbrauchermarkt rechtskräftig zulässt, gelten ansonsten die Richtwerte zur Verkaufsflächendimensionierung im GEP-Raum auch für diese Standorte. Zusätzliche Restriktionen wären diesbezüglich nur dann begründbar, wenn in Westerrönfeld oder Osterrönfeld zusätzlich noch gewachsene Zentrumslagen vorhanden wären, die von den vorgenannten Sonderstandorten bei einem weiteren Ausbau beeinträchtigt werden würden. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Zu den „zentrenrelevanten“ Nonfood-Sortimenten gelten in Westerrönfeld und Osterrönfeld die gleichen Empfehlungen wie im übrigen dezentralen Standortnetz. Auf Grund des Restrukturierungsbedarfes in der geschwächten Rendsburger Innenstadt und den sehr begrenzten zusätzlich noch tragfähigen Flächenpotenzialen sollen außerhalb der Rendsburger Innenstadt grundsätzliche keine großflächigen Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Kern- oder Randsortimenten erfolgen und auch keine neuen Angebotscluster aus kleineren Anbietern zentrenrelevanter Nonfood-Sortimente entwickelt werden. Den bestehenden ZVBs werden mit Ausnahme der auf Rendsburger Stadtgebiet liegenden reinen Nahversorgungszentren Kreishafen, Güterbahnhof/Schleife, Flensburger/Eckernförder Straße, Alter Bauhof sowie mit Ausnahme des bereits sehr gut ausgestatteten Ortszentrums Büdelsdorf nur noch begrenzte Ausbau-/Umnutzungsmöglichkeiten für zentrenrelevante Sortimente bis 400 qm VKF eingeräumt. Diese Vorgabe gilt auch für die Standorte Westerrönfeld/Busbahnhof und Osterrönfeld/Verkehrskreisel, die zwar nicht den Kriterien eines ZVBs entsprechen, die jedoch de facto an die Stelle eines gewachsenen Ortszentrums treten.

- Bezüglich der aktuellen Planung am Kreisel in Osterrönfeld, muss klargestellt werden, dass seitens der Landesplanungsbehörde in einem Planungsgespräch Höchstgrenzen von 2.000 m² VKF für den EDEKA-Markt und 1.000 m² für den neuen Aldi-Markt formuliert worden sind. Als Bedingung für die Planung wurde darüber hinaus eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 mit einer Verkaufsflächenreduzierung genannt. Dies ist im Konzept dementsprechend aufzunehmen.

Das REK wird um einen nachrichtlichen Hinweis auf diesen Sachstand ergänzt. Inhaltlich besteht kein Anpassungsbedarf, weil die Auseinandersetzung mit einzelnen B-Plänen nicht zum Auftragsumfang der Konzeptfortschreibung gehört. Das REK wird sich ebenso wie die zum Erweiterungsvorhaben vorgelegte Wirkungsanalyse an der gegenwärtigen Faktenlage orientieren.

- Die Einstufung der Warengruppe Elektro / Technik als nichtzentrenrelevant resultiert aus der Ansiedlung des Elektromarktes in Rendsburg (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7). Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die MediaMarkt-Ansiedlung und die Änderung des B-Plans Nr. 7 in der Friedrichstädter Straße waren nur möglich, weil sich die Mitgliedsgemeinden, vertreten durch den damaligen Arbeitsausschuss, vorab auf die künftige Liste „zentrenrelevanter“ Sortimente im GEP-Raum verständigt haben. Die Warengruppe Elektro/Technik ist darin als „nicht zentrenrelevant“ klassifiziert. Diese vorgezogene Verständigung auf eine gemeinsame künftige Sortimentsliste war im Jahre 2011 die Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Ansiedlungsvorhabens. Wäre die Verständigung nicht zustande gekommen, hätte das Vorhaben zurückgestellt werden müssen.

- Ich rege an, sich in einer nächsten Stufe über Abstimmungsverfahren bei Einzelhandelsvorhaben in der Region zu verständigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Hamburg, der 5. Februar 2013