

# REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT GEP-RAUM RENDSBURG/BÜDELSDORF

## Kurzfassung und Konzeptteil

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

Projekt-Nr.: 105149

Hamburg, 5. Februar 2013

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	VORBEMERKUNG	1
1.1	Ausgangslage und Auftrag	1
1.2	Operationalisierung und Methodik	3
2	ZUSAMMENFASSUNG DER MARKTANALYSE	7
3	ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IM GEP-RAUM	15
4	ZENTRENRELEVANTE UND NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	21
5	LEITLINIEN FÜR DIE KÜNFTIGE EINZEL- HANDELSSTEUERUNG IM GEP-RAUM	24
5.1	Übergeordnete Entwicklungsziele	24
5.2	Leitsätze und Empfehlungen für einzelne Lagebereiche	29
5.3	Anpassung der Bauleitplanung	33
5.4	Belastbarkeit der Rendsburger Innenstadt	33
5.5	Planungshorizont der Konzeptfortschreibung	34
5.6	Vertiefende Untersuchungen	34
5.7	Interkommunale Abstimmung im GEP-Raum	35
5.8	Aktuelle Projektübersicht	35

## VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LMVG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ALQ	Arbeitslosenquote	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MA	Marktanteil
BA	Bauabschnitt	MF	Mietfläche
BAB	Bundesautobahn	MI	Mischgebiet
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MZ	Mittelzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NVZ	Nahversorgungszentrum
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OG	Obergeschoss
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DOB	Damenoberbekleidung	OTZ	Ortsteilzentrum
EFH	Einfamilienhaus	PH	Parkhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	Pkw	Personenkraftwagen
EH	Einzelhandel	PP	Parkplätze/Stellplätze
EKZ	Einkaufszentrum	qm	Quadratmeter
EW	Einwohner	ROG	Raumordnungsgesetz
EZG	Einzugsgebiet	SBWH	Selbstbedienungswarenhäuser
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	Umsatzkennziffer
GVZ	Güterverkehrszentrum	VA	Verbrauchsausgaben
GZ	Grundzentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HAKA	Herrenoberbekleidung	VKF	Verkaufsfläche
HWS	Hauptwohnsitz	VM	Verbrauchermarkt
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VZ	Versorgungszentrum
KIKA	Kinderbekleidung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Kfz	Kraftfahrzeuge	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WZ	Wohnnahes Zentrum
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LK/Lkr.	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-Büdelndorf ein regionales Einzelhandelskonzept. Der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung (GEP) gehörten folgende Gemeinden an:

- Stadt Rendsburg
- Stadt Büdelndorf
- Alt Duvenstedt
- Borgstedt
- Fockbek
- Jevenstedt
- Nübbel
- Osterrönfeld
- Rickert
- Schacht-Audorf
- Schülldorf
- Schülpl
- 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 Büdelndorf, 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 Haupteinkaufsbereiches 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 Fockbek<sup>1</sup>, 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 aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie an die raumordnerischen 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-Raum<sup>2</sup> 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 die Weiterentwicklung der gesamten gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung betreuenden Fa. Raum & Energie, Wedel, vorgestellt.

<sup>1</sup> Zum 1. Juli 2012 wurde der Arbeitsausschuss durch die Gründung der von den Kooperationsgemeinden getragenen Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg in Form einer Anstalt öffentlichen Rechts abgelöst.

<sup>2</sup> Standortentwicklungsstudie Hollerstraße 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 104.134

Eine Chartfassung 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 Jakulske, Aldi) in Fockbek/ Nahversorgungsstandort "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-)Fachmarktzentrum 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:

- Kurzausschnitt 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 Einzelhandelsbesatzes im GEP-Raum

Im Herbst 2009 (Büdelsdorf), 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 Büdelsdorf 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 Einzelsortimente 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 (Badkleidung, Trainingsanzüge, Trikots, Outdoor- und Trekkingbekleidung) sowie Sportschuhe, jedoch keine Sportgeräte. Auch spezielle Funktionskleidung für Nischensportarten (z. B. Segelbeklei-

dung, Reitbekleidung, 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, Kleinelektrogeräte und Großelektrogeräte ("Weiße Ware")  
Großelektrogeräte, die nicht solitär 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 (Einbauküchen inkl. der mitgelieferten Großelektrogeräte), 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/Bastelbedarf, 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 enthaltenen 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 Zentralbereichen 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 = 316
- 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 (Besuchsan-  
lass, aufgesuchte Geschäfte am Standort, nachgefragte Pro-  
dukte, aktuelle Verkehrsmittelwahl, Kopplungsbeziehungen  
mit den jeweils anderen Standorten<sup>3</sup>, 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.

<sup>3</sup> 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 ausgedehnt werden wür-  
de.

- Umland-Wettbewerb  
Kurzdarstellung und Bewertung des regionalen Wettbewerbsumfelds, in dem sich der GEP-Raum sowie das Mittelzentrum Rendsburg behaupten müssen.
  
- Aktuelle Marktleistung, Umsatz- und Flächenspielräume  
Berechnung und Bewertung der aktuellen Einzelhandelszentralität sowie der aktuellen Kaufkraftbindung im GEP-Raum.  
Ausweis eines noch tragfähigen Ziel-Verkaufsflächenkorridors auf Basis durchsetzbarer Kaufkraftbindungsquoten und auskömmlicher Flächenproduktivitäten. Dieser Flächenrahmen dient als Orientierungsgröße für eine noch tragfähige Verkaufsflächenausstattung im GEP-Raum. Er wird mit der bereits vorhandenen Verkaufsfläche abgeglichen.
  
- Konzeptteil  
Der eigentliche Konzeptteil ist im Rahmen dieser Zusammenfassung als separate Beschlussvorlage ausgegliedert. Er fasst die Befunde der Marktanalyse zusammen und leitet daraus die künftigen Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im GEP-Raum ab.  
Obligatorische Bestandteile eines Einzelhandelskonzeptes sind die begründete Ableitung einer für den GEP-Raum geltenden Liste "zentrenrelevanter" und "nahversorgungsrelevanter" Sortimenten sowie eine grundstücksscharfe Abgrenzung "zentraler Versorgungsbereiche" (ZVB). In diesem Zusammenhang erfolgt eine Überarbeitung des Zentrumsystems im GEP-Raum.  
Das Konzept wird ergänzt um Leitlinien zur Steuerung der großflächigen Einzelhandelsentwicklung, zur Weiterentwicklung der relevanten Standortbereiche (v. a. auch der Rendsburger Innenstadt) 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 Arbeitsplatzfunktionen 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 Streuzuflüssen 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 legte 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 bedingt<sup>4</sup>.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen					
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.				Anmerkungen
	2004	2010	Δ absolut	Δ in %	
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>164,6</b>	<b>187,5</b>	<b>22,9</b>	<b>13,9</b>	Ca. 7 %-Punkte durch Hinzunahme der Apotheken
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>165,8</b>	<b>160,6</b>	<b>-5,2</b>	<b>-3,1</b>	
<b>davon</b>					
Modischer Bedarf	43,8	39,5	-4,3	-9,8	
Elektro/Technik	28,2	25,5	-2,7	-9,6	Übertrag der Einbauküchen in Möbel/Einrichtungsbedarf
Bau/Garten/Heimwerken	35,6	35,3	-0,3	-0,8	
Einrichtungsbedarf	27,4	31,2	3,8	13,9	Übertrag der Einbauküchen in Möbel/Einrichtungsbedarf
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	30,8	29,1	-1,7	-5,5	
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>330,4</b>	<b>348,2</b>	<b>17,8</b>	<b>5,4</b>	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.

<sup>4</sup> Elektrogeräte, welche als integraler Bestandteil von Einbauküchen erworben werden, sind nunmehr der Warengruppe "Möbel/Einrichtungsbedarf" zugeordnet. Die Warengruppe "Elektro/Technik" beinhaltet insoweit nur Ersatzkäufe 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 Hertie-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 – nach Warengruppen (ohne Leerstände) –				
Warengruppen	(gerundet auf 50 qm)			
	2004	2011	Δ absolut	Δ in %
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>42.850</b>	<b>52.200</b>	<b>9.350</b>	<b>21,8</b>
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>94.200</b>	<b>117.200</b>	<b>23.000</b>	<b>24,4</b>
davon				
Modischer Bedarf	22.300	29.300	7.000	31,4
Elektro/Technik	8.100	6.200	-1.900	-23,5
Bau/Garten/Heimwerken	21.800	32.900	11.100	50,9
Einrichtungsbedarf	28.050	31.800	3.750	13,4
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	13.950	17.050	3.100	22,2
<b>Verkaufsfläche gesamt</b>	<b>137.050</b>	<b>169.400</b>	<b>32.350</b>	<b>23,6</b>

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) mitsamt 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 Zuflüsse 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.

GEP Wirtschaftsraum Rendsburg - Büdelsdorf; Marktverteilung nach Teilräumen und Standortbereichen															
Klass Standortbereich	Einzelhandel gesamt			differenziert nach Hauptwarengruppen											
	VKF qm	Umsatzpotenzial Mio. Euro	%	Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Sport		Einrichtungsbedarf		Hartwaren	
				VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro
ZVB RD Hauptgeschäftsbereich Altstadt	22.220	59,3	13,7 %	1.430	10,0	13.350	31,4	620	2,5	590	1,3	930	1,4	5.300	12,7
ERG RD Ergänzt. Neuwerk/Jungfernstieg	5.460	12,4	2,9 %	420	5,4	120	0,3	90	0,2	110	0,3	3.930	3,8	790	2,4
<b>ZVB RD Innenstadt total</b>	<b>27.680</b>	<b>71,7</b>	<b>16,6 %</b>	<b>1.850</b>	<b>15,3</b>	<b>13.470</b>	<b>31,7</b>	<b>710</b>	<b>2,8</b>	<b>700</b>	<b>1,6</b>	<b>4.860</b>	<b>5,2</b>	<b>6.090</b>	<b>15,1</b>
ZVB RD NVZ Güterbahnhof	4.140	17,9	4,2 %	3.930	17,0	110	0,3	40	0,3	20	0,1	0	0,0	40	0,2
ZVB RD NVZ Kreishafen	7.960	21,9	5,1 %	4.550	16,5	1.900	2,0	90	0,5	200	0,4	0	0,0	1.220	2,5
ZVB RD NVZ Alter Bauhof	5.540	22,9	5,3 %	4.720	20,9	80	0,3	60	0,3	0	0,0	0	0,0	680	1,4
ZVB RD Flensburger/Eckernförder Str.	1.150	4,1	0,9 %	840	3,5	20	0,1	30	0,1	0	0,0	250	0,3	10	0,1
SO RD GE Friedrichstädter Str.	41.340	101,0	23,4 %	9.210	34,9	7.970	14,1	3.770	18,5	11.560	14,4	5.320	12,1	3.510	7,0
Sonstige Lagen Rendsburg	16.540	33,0	7,6 %	2.540	11,7	30	0,1	110	0,4	11.640	16,3	720	1,5	1.500	3,1
<b>1 Rendsburg total</b>	<b>104.350</b>	<b>272,6</b>	<b>63,1 %</b>	<b>27.640</b>	<b>119,9</b>	<b>23.580</b>	<b>48,6</b>	<b>4.810</b>	<b>22,9</b>	<b>24.120</b>	<b>32,9</b>	<b>11.150</b>	<b>19,0</b>	<b>13.050</b>	<b>29,4</b>
ZVB Büdelsdorf Ortszentrum	18.010	37,2	8,6 %	5.480	20,9	1.620	2,8	160	0,7	3.250	4,4	6.130	6,1	1.370	2,3
ERG Büdelsdorf Hollerstr. West	830	2,5	0,6 %	40	0,8	150	0,4	190	0,4	270	0,4	0	0,0	180	0,5
ERG Büdelsdorf Rondo	6.720	20,0	4,6 %	4.570	15,3	1.300	2,3	230	0,7	50	0,1	50	0,1	520	1,5
<b>ZVB Büdelsdorf Zentrum total</b>	<b>25.560</b>	<b>59,7</b>	<b>13,8 %</b>	<b>10.090</b>	<b>37,0</b>	<b>3.070</b>	<b>5,5</b>	<b>580</b>	<b>1,8</b>	<b>3.570</b>	<b>4,9</b>	<b>6.180</b>	<b>6,2</b>	<b>2.070</b>	<b>4,3</b>
Sonstige Lagen Büdelsdorf	15.930	15,1	3,5 %	820	4,1	310	0,8	130	0,4	930	0,8	13.450	8,5	290	0,6
<b>2 Büdelsdorf total</b>	<b>41.490</b>	<b>74,8</b>	<b>17,3 %</b>	<b>10.910</b>	<b>41,1</b>	<b>3.380</b>	<b>6,3</b>	<b>710</b>	<b>2,2</b>	<b>4.500</b>	<b>5,7</b>	<b>19.630</b>	<b>14,7</b>	<b>2.360</b>	<b>4,8</b>
ZVB Fockbek Ortszentrum	2.810	10,6	2,5 %	1.280	7,6	900	1,1	120	0,6	400	1,0	35	0,1	75	0,3
SO Fockbek NVZ Disshorn	2.610	14,1	3,3 %	2.080	11,9	40	0,4	40	0,2	210	0,5	120	0,4	120	0,7
Sonstige Lagen Fockbek	1.600	1,3	0,3 %	70	0,2	0	0,0	0	0,0	650	0,7	800	0,2	80	0,2
<b>3 Fockbek total</b>	<b>7.020</b>	<b>26,0</b>	<b>6,0 %</b>	<b>3.430</b>	<b>19,7</b>	<b>940</b>	<b>1,5</b>	<b>160</b>	<b>0,9</b>	<b>1.260</b>	<b>2,1</b>	<b>955</b>	<b>0,7</b>	<b>275</b>	<b>1,2</b>
Osterrönfeld Streulagen	450	2,7	0,6 %	420	2,6	0	0,0	0	0,0	30	0,1	0	0,0	0	0,0
SO Osterrönfeld Verkehrskreisel	5.280	20,8	4,8 %	3.440	16,1	440	1,2	50	0,5	1.020	1,9	0	0,0	330	1,1
<b>4 Osterrönfeld total</b>	<b>5.730</b>	<b>23,5</b>	<b>5,4 %</b>	<b>3.860</b>	<b>18,7</b>	<b>440</b>	<b>1,2</b>	<b>50</b>	<b>0,5</b>	<b>1.050</b>	<b>2,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>330</b>	<b>1,1</b>
Westerrönfeld Streulagen	260	1,7	0,4 %	80	1,3	30	0,1	0	0,0	120	0,2	0	0,0	30	0,1
SO Westerrönfeld Am Busbahnhof	5.100	16,5	3,8 %	3.340	12,9	880	1,5	50	0,4	140	0,4	0	0,0	690	1,3
<b>5 Westerrönfeld total</b>	<b>5.360</b>	<b>18,2</b>	<b>4,2 %</b>	<b>3.420</b>	<b>14,2</b>	<b>910</b>	<b>1,6</b>	<b>50</b>	<b>0,4</b>	<b>260</b>	<b>0,6</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>720</b>	<b>1,4</b>
ZVB Schacht-Audorf Ortszentrum	1.560	5,8	1,3 %	1.400	5,2	20	0,1	90	0,4	50	0,1	0	0,0	0	0,0
Schacht-Audorf Sonstige Lagen	220	0,6	0,1 %	0	0,0	20	0,1	40	0,1	30	0,1	0	0,0	130	0,3
<b>6 Schacht-Audorf total</b>	<b>1.780</b>	<b>6,4</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1.400</b>	<b>5,2</b>	<b>40</b>	<b>0,1</b>	<b>130</b>	<b>0,5</b>	<b>80</b>	<b>0,2</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>130</b>	<b>0,3</b>
ZVB Jevenstedt Ortszentrum	1.850	6,8	1,6 %	1.270	5,9	20	0,0	100	0,4	250	0,3	50	0,0	160	0,2
Jevenstedt Sonstige Lagen	180	0,6	0,1 %	0	0,0	0	0,0	150	0,5	30	0,1	0	0,0	0	0,0
<b>7 Jevenstedt total</b>	<b>2.030</b>	<b>7,4</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1.270</b>	<b>5,9</b>	<b>20</b>	<b>0,0</b>	<b>250</b>	<b>0,9</b>	<b>280</b>	<b>0,3</b>	<b>50</b>	<b>0,0</b>	<b>160</b>	<b>0,2</b>
<b>8 Alt Duvenstedt</b>	<b>660</b>	<b>1,4</b>	<b>0,3 %</b>	<b>210</b>	<b>0,9</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>450</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>9 Borgstedt</b>	<b>170</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1 %</b>	<b>20</b>	<b>0,2</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>110</b>	<b>0,3</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>40</b>	<b>0,1</b>
<b>10 Nübbel</b>	<b>20</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>20</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>11 Rickert</b>	<b>750</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2 %</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>750</b>	<b>0,9</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>12 Schülldorf</b>	<b>40</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0 %</b>	<b>40</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>13 Schülpe</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Wirtschaftsraum RD gesamt</b>	<b>169.400</b>	<b>432,0</b>	<b>100,0 %</b>	<b>52.200</b>	<b>225,9</b>	<b>29.310</b>	<b>59,4</b>	<b>6.180</b>	<b>28,3</b>	<b>32.860</b>	<b>45,5</b>	<b>31.785</b>	<b>34,4</b>	<b>17.065</b>	<b>38,4</b>

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich ERG = Ergänzungsbereich zum ZVB (Bestandteil des ZVB) NVZ = Nahversorgungszentrum (ZVB als Subzentrum) SO = Sonderstandort

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG (Datenstand 26.10.2011)

### *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 verzeichnet 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 Altstädter Markt ein wichtiger Anker verloren. Damit einhergehend vollzog sich eine Verlagerung wesentlicher Passantenfrequenzen vom Hertie-Umfeld am Altstädter 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 in Stadtteillagen 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 Nebenlagen beschränkten, förderten die parallel durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen zu einem innerstädtischen Sanierungsgebiet "Altstadt" allgemein hohe Leerstände vor allem auch in den Obergeschossen zu Tage<sup>5</sup>, 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.

<sup>5</sup> Vgl. im 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 stimulieren<sup>6</sup>.

Darüber hinaus zeichnen sich auch funktionale Handicaps wie eine gewisse Funktionsteilung zwischen der Altstadt und dem Quartier Neuwerk, der unvollständig zu befahrende Innenstadtring 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 Steuerungsbedarf, 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

<sup>6</sup> In der nördlichen Altstadt (Bereich nördlich Schlossplatz/Schiffbrückenplatz) und im vormaligen Kasernenquartier Neuwerk sind bereits Sanierungen abgeschlossen worden.

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

Insoweit 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 gelegt 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 Nahversorgungs- ausstattung im Wirtschaftsraum. Die Nahversorgungsabdeckung wurde im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung vor allem in Rendsburg und Büdelsdorf deutlich ausgebaut; verwirklicht wurden insbesondere der Neubau der Standortverbunde Güterbahnhof/ Schleife und Alter Bauhof in Rendsburg (jeweils Aldi / Edeka / dm), Brunneck-Center in Büdelsdorf (Rewe / Penny) sowie Standorterweiterungen am Verkehrskreisel in Osterrönfeld (Neubau Lidl) und am Busbahnhof in Westerrönfeld (Neubau Netto). Der Edeka-Markt in Jenstedt 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 Schüll-dorf, 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. Markttreffs) 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 allen auch im näheren Umland die Einkaufsorientierung auf die großen Verbrauchermärkte in Rendsburg/Büdelsdorf nach. Partiiell zeichnet sich in diesem Segment daher ein einsetzender Flächenüberhang ab.

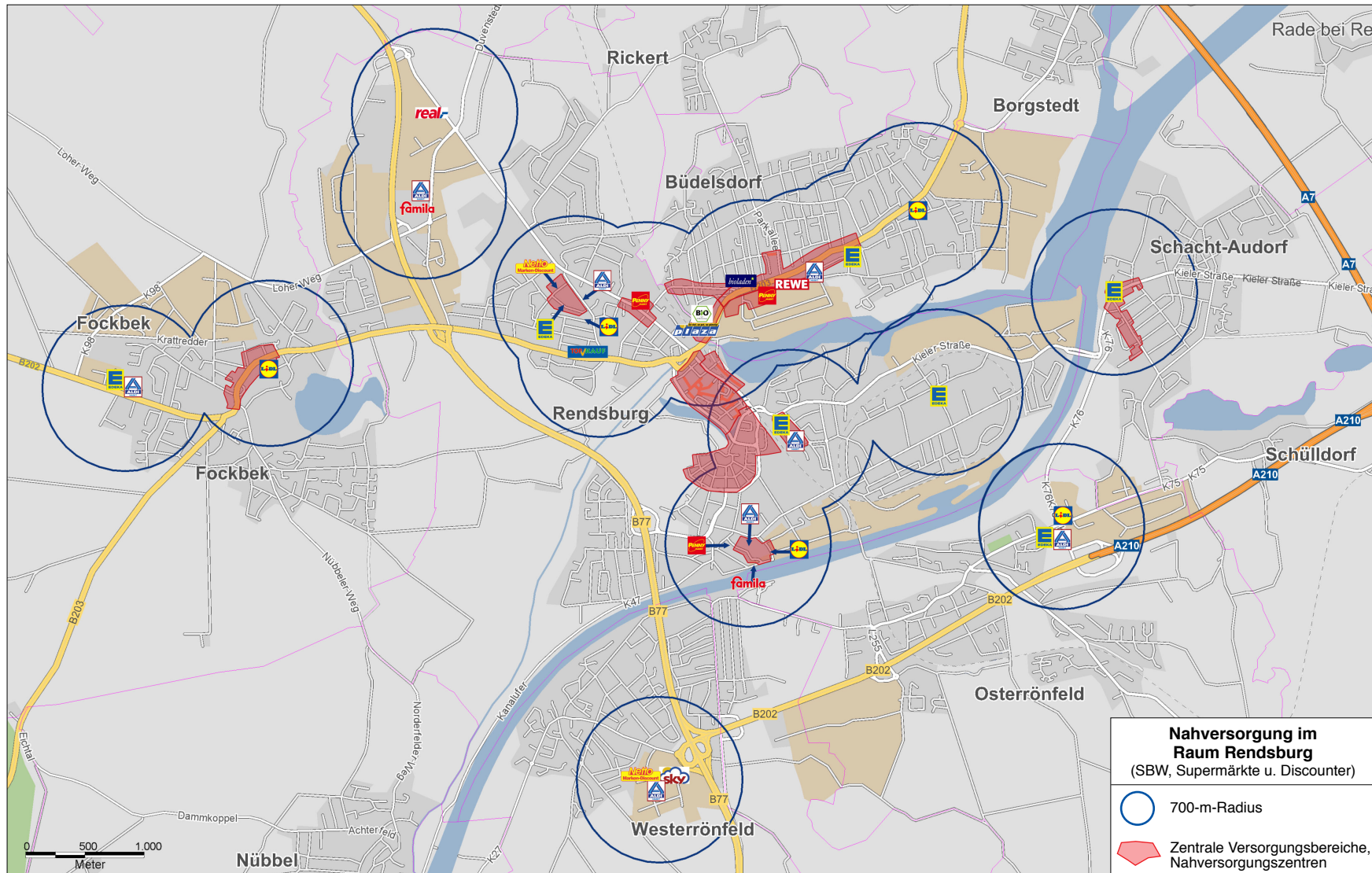
### *Einzugsgebiet, Umland-Wettbewerb und Kaufkraftbindung*

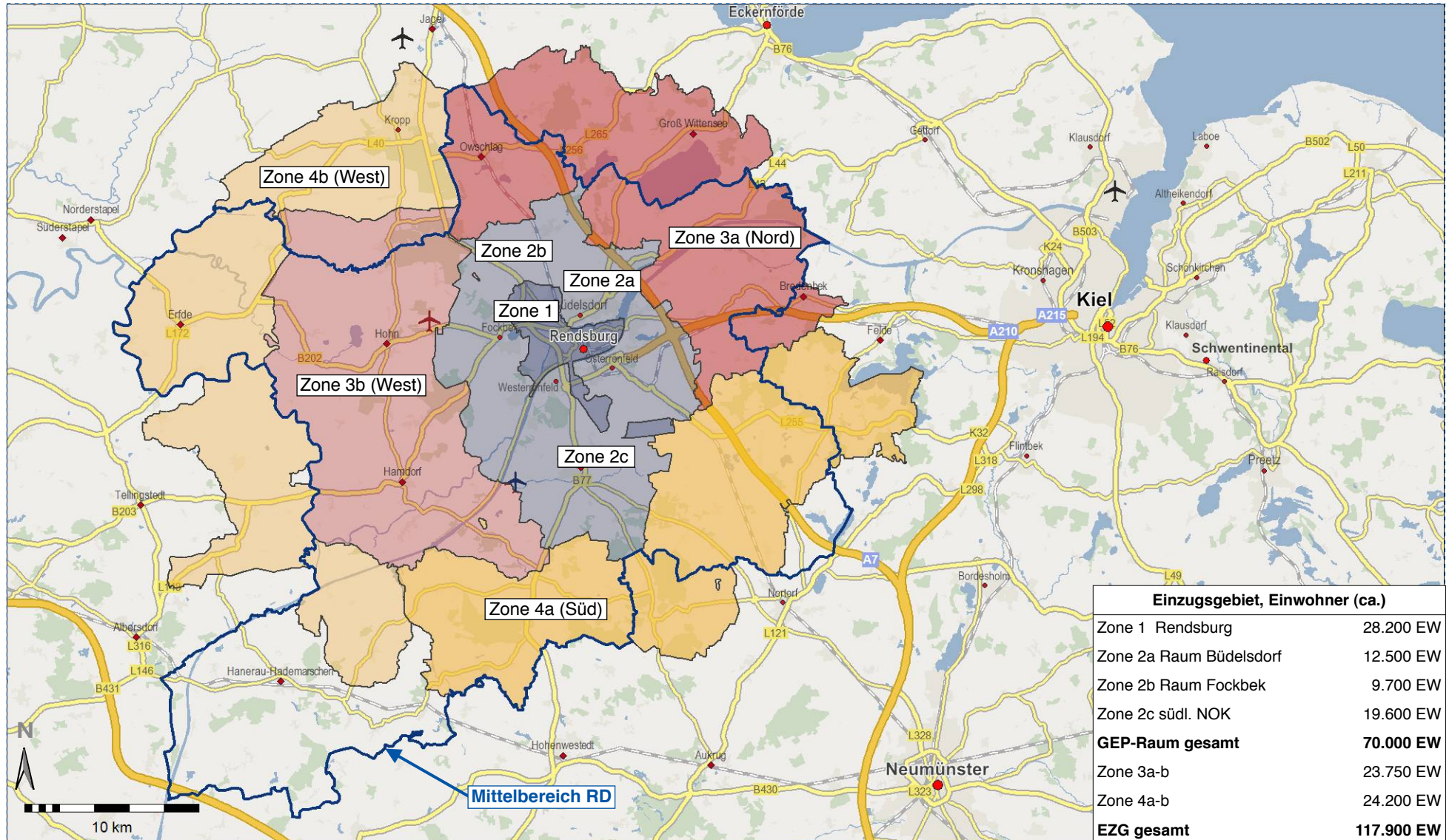
Das derzeitige Einzugsgebiet erstreckt sich über den GEP-Raum sowie darüber hinaus in ein strukturschwaches ländliches Umland und umfasst eine Fläche mit einer Ausdehnung von max. 45 km. Markt-analytisch ist es in acht Teilzonen mit zusammen rund 117.900 Einwohnern gegliedert, wovon knapp 70.000 Einwohner 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. 85 % im GEP-Raum selbst; ca. 89 % 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 Zentrensystem entwickelt worden, in welchem auch zentrale Standorte dargestellt werden. Diese Standorte sind den Gutachtern damals von den GEP-Kommunen zugestellt 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 Zentrensystems 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 4C 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 4C 2.08), jedoch trotzdem eine gewisse Mindestsubstanz aufweisen müssen - häufig werden rund 1.000 qm Verkaufsfläche zur Orientierung genannt.

Ausschließlich kleinflächige 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 kleinräumigen 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 Bahntrassen 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 entsprechender 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 Alter Bauhof
- ZVB Nahversorgungszentrum Eckernförder Str. / Flensburger Str.

#### **Büdelndorf**

- ZVB Stadtzentrum mit den Ergänzungsbereichen Hollerstraße 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 Disshorn 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

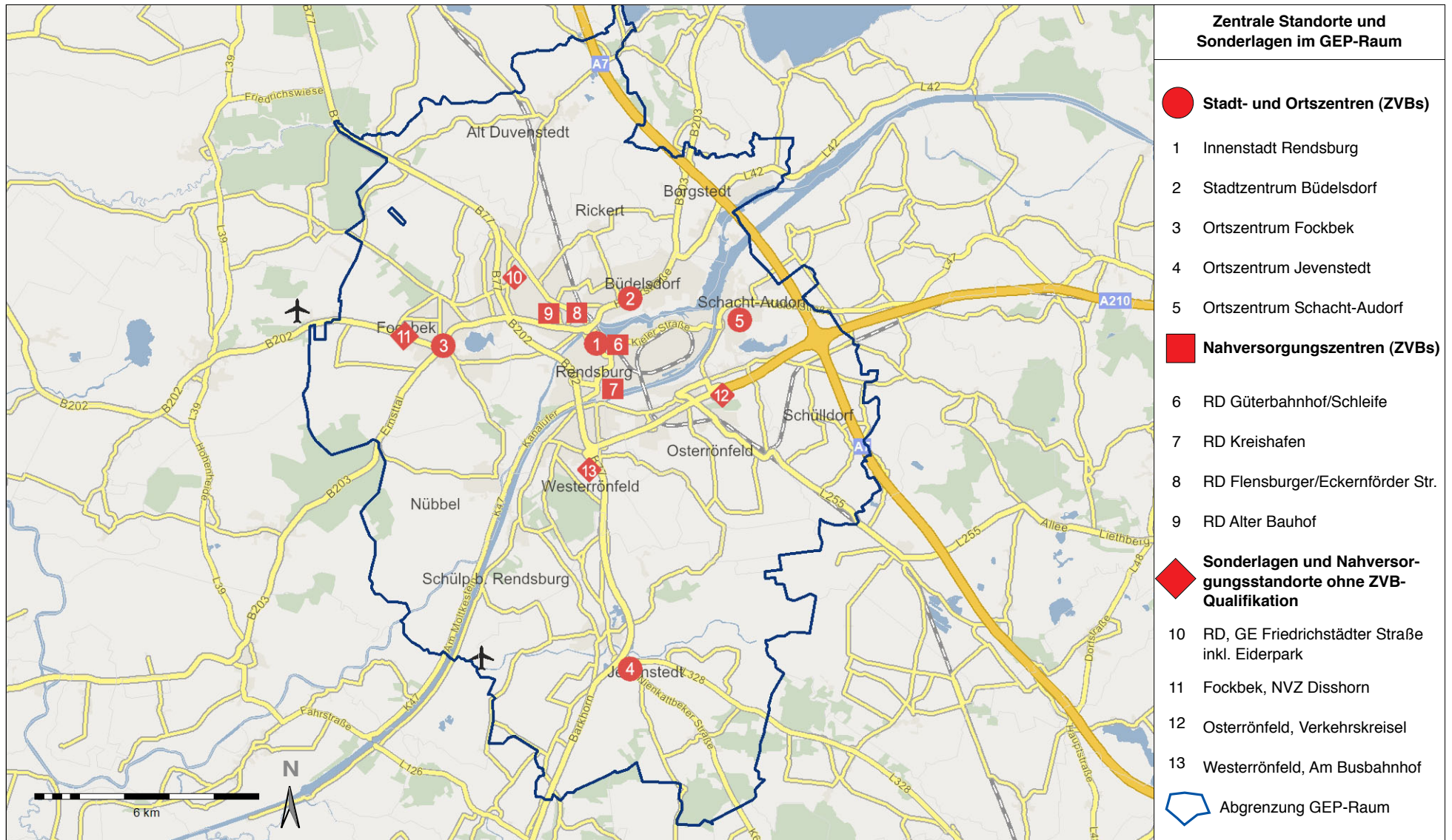
#### **Westerrönfeld**

- Sonderstandort Am Busbahnhof

#### **Fockbek**

- Sonderstandort Disshorn

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 Osterröfeld in den Kernortslagen mit Ausnahme einiger gestreuter kleinteiliger Geschäfte keine gewachsenen Zentrumsstrukturen auszumachen - diese Gemeinden verfügen insoweit nicht über ZVB's.

Die Standorte Verkehrskreisel (Osterröfeld) und Busbahnhof (Westerröfeld) 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 Eiderpark 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 Innenstadtfrequentierung und/oder sind für ihr dortiges Umfeld mitprägend.
- 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 Bevölkerungsminderheiten.
- Ihre Belastbarkeit durch ein innerstädtisches Mietniveau ist im Allgemeinen gewährleistet.

Zentrenrelevante Sortimente prägen primär das Angebot der Rendsburger Innenstadt sowie nachrangig und ausschnittshaft 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 Stadtteillagen 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 Zentrumslagen weder marktführend noch standortprägend vertreten.

Sortimentsklassifikation im GEP-Raum		
Zentrenrelevante Sortimente		
	darin: Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Typischer Standort: Stadtzentrum/Ortskern	Typischer Standort: Stadtzentrum/Ortskern, Nahversorgungszentren, siedlungsintegrierte Streulagen	Typischer Standort: Verkehrsorientierte Streulagen Gewerbegebietslagen
Bekleidung und Sportbekleidung	Lebensmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Schuhe und Sportschuhe	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmaziewaren	Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
Lederwaren	Getränke <sup>1</sup>	Bau- und Heimwerkerbedarf
Spielwaren	Tabakwaren	Bad- und Sanitärbedarf
Schreibwaren/Bürobedarf	Zeitungen/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

<sup>1</sup> Als Vertriebsform Getränkemarkt 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 scheidet 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 "Wohnfühlzentrum" 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 eilte in den zurückliegenden Jahren der Nachfrageentwicklung 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 erosionsbedrohtes 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 vorgesehene 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.

→ *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 "zentrenrelevante" 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-Sorti-

mente stets nachrangig entwickelt und insofern dort auf die Großflächigkeit verzichtet werden.

Insbesondere das Zentrum Búdelsdorf 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 Solitäranlagen 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. Insoweit ist der Ausbau oder die Neuentwicklung von Angebotsclustern aus mehreren - auch für sich genommen jeweils kleinflächigen - Geschäften und Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich 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 kommt an nicht integrierten Standorten grundsätzlich nicht mehr in Betracht.
- Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht integrierten Standorten sollen sich - sofern zum Markterhalt erforderlich - begrenzt weiterentwickeln können. Flächenerweiterungen bis 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/Disshorn
  - Osterrönfeld/Verkehrskreisel und
  - Westerrönfeld/Busbahnhofgelten gesonderte standortbezogene Empfehlungen.

→ *Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelmärkte):*

- Neuansiedlungen:  
Lebensmittelmärkte sind primär in zentralen Versorgungsbereichen (Ortszentren, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend hierzu in siedlungsintegrierten 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
  - Büdelsdorfsowie im gegenseitigen Einvernehmen der Kooperationsgemeinden auch Standorte in den nachstehenden, nicht mit zentralörtlichen Funktionen ausgestatteten Gemeinden:
  - Fockbek
  - Westerrönfeld
  - Osterrönfeld
  - Schacht-Audorf
  - JevenstedtDie 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.



## BulwienGesa AG

- 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 positiver Prüfung 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 Bündelsdorf 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:



## BulwienGesa AG

- 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 und Osterrönfeld gelten für Lebensmittelvollsortimenter 2.000 qm VKF, in den kleineren Gemeinden Jevenstedt und Schacht-Audorf 1.500 qm VKF als Richtwert für eine angemessene maximale Dimensionierung<sup>1</sup>. Sie decken den Flächenanspruch eines normalen Vollsortimenters inkl. Getränkeabteilung oder separiertem Getränkemarkt vollumfänglich ab.
- c) Für Lebensmittel-Discounter 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 Einwohnern gilt - sofern überhaupt tragfähig - ein Verkaufsflächenrichtwert für Nahversorger oder ggf. Discountmärkte von ca. 800 - 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".

<sup>1</sup> In Osterrönfeld/Verkehrskreisel besteht auf Grund einer aus 1999 stammenden bilateralen Vereinbarung zwischen Rendsburg und Osterrönfeld bereits Baurecht für einen Vollsortimenter mit max. 2.900 qm VKF. Dieses Baurecht wird bisher von einem Edeka/Aldi-Verbund ausgefüllt. Aldi plant derzeit eine Verlagerung aus dem Objekt; infolgedessen ist beabsichtigt, den Edeka-Markt auf die Aldi-Fläche auszudehnen. 2.900 qm VKF werden vermutlich nicht erreicht, doch überschreitet dieses Projekt die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze. Auf Grund des bestehenden Baurechts und weil sowohl die Aldi-Verlagerung als auch eine Ausdehnung der Edeka-Fläche auf die Aldi-Altfläche wirkungsanalytisch positiv geprüft worden ist, ist dieser Standort von der Flächenempfehlung ausgenommen.

- 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.

→ *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 Be-





triebe 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 Versorgungsgebiete - 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. In-soweit 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.

## 5.2 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 vordringlich, eine Reaktivierung der vollständigen früheren Verkaufsfläche ist jedoch kaum realistisch.
- Gegebenenfalls sollten sukzessive Umnutzungen in den für Einzelhandelsnutzungen kaum mehr vermarktbar Objekten in Randlagen in Erwägung gezogen werden (vgl. dazu auch Hollerstraße 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 üblich, doch sollten sie in einer gewissen Relation zur empfundenen Gesamtattraktivität 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 Citti-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 Neubelegung 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 "zentrenrelevante" Nonfood-Sortimente. Ausnahmen könnten ggfs. Verlagerungen aus Gewerbegebiets- und / oder Solitärflächen in das Stadtzentrum sowie Bestandsoptimierungen darstellen.

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

- Grundsätzlich sollte kein Ausbau mit großflächigen "zentrenrelevanten" 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 übrige 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 Ge-



meinde 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 (Stadttrandkern 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.R.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 Stadttrandkern II. Ordnung auf Landesebene in Betracht.

- Die interkommunale Vereinbarung über den Umgang mit Nahversorgungseinrichtungen außerhalb der ausgewiesenen Zentralorte wird im Rahmen dieses regionalen Einzelhandelskonzeptes getroffen. 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 unverorgte 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 soll dagegen prinzipiell möglich sein.

- Die Funktions- und Leistungsfähigkeit zentraler Orte und zentraler Versorgungsbereiche darf durch solche Lebensmittelplanvorhaben nicht beeinträchtigt werden, ebenso wenig soll die Nahversorgung benachbarter Gemeinden dadurch in ihrer Tragfähigkeit gefährdet werden.

### **5.3 Anpassung der Bauleitplanung**

Die Leitlinien zur Sortimentssteuerung gelten grundsätzlich für Neuan siedlungen 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 Verantwortungsbe reich der jeweiligen Gemeinden/Ämter. "Verdachtslagen" sind insbesondere verkehrsgünstige Bereiche mit vorhandenem Fachmarktbe satz bzw. Ansätzen von Clusterbildung. Sofern in Innenbereichen kei ne 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.

### **5.4 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 noch innenstadtverträglicher Ausbauspielräume im EKZ Eiderpark festgestellt, dass die Rendsburger Innenstadt nur eingeschränkt belastbar ist<sup>2</sup> 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.

## 5.5 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 dürften alle derzeit bekannten Planungen (so weit sie weiterverfolgt werden) umgesetzt und auch über die Zukunft des leer stehenden Hertie-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 Verkehrsführungen verändern werden bzw. z. B. am Thormannplatz sich bereits verändert haben. Auch städtebauliche Projekte wie der Bereich Obereider sind umgesetzt oder zumindest in der Umsetzungsphase.

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

## 5.6 Vertiefende Untersuchungen

Zur Ableitung individueller Flächenobergrenzen bzw. zur Überprüfung, inwieweit überhaupt eigene Nahversorgungsstrukturen tragfähig sind, kann in einem Folgeschritt das ansprechbare Nachfragevolumen 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.

<sup>2</sup> Vgl. BulwienGesa-Studie 104134 vom 13.9.2010 "Markt- und Standortanalyse Fachmarktzentrum Eiderpark"

## 5.7 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.**

## 5.8 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 vorauseilen. 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.

Während der Konzepterstellung separat untersuchte Einzelhandelsprojekte im GEP-Raum			
Gemeinde	Projekt	Bearbeitungsstatus der Projektgutachten	Untersuchungsergebnis der Analyse bzw. Kommentar BulwienGesa
Rendsburg	Media Markt (Friedrichstädter Str.)	abgeschlossen	Projekt ist unter Inkaufnahme von Wettbewerbsbelastungen vertretbar <b>und konzeptkonform.</b>
Rendsburg	Fachmarktzentrum Güterbahnhof (Konrad-Adenauer-Str.) geplant: SB-Warenhaus Elektro-Fachmarkt Möbelmarkt	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, Markteignung wg. Standortschwächen jedoch fraglich
Rendsburg	Ausbau Fachmarktzentrum Real Schleswiger Str. u. a. um erweiterten Möbelmarkt	abgeschlossen	Projekt ist unter Einhaltung der Einzelhandelskonzeptvorgaben vertretbar
Fockbek	Erweiterung / Verlagerung Edeka und Aldi (Disshorn / Hohner Str.)	abgeschlossen	Projekt nach Flächenreduktion und unter Nebenbedingungen vertretbar <b>und konzeptkonform</b>
Osterrönfeld	Nahversorgungsstandort Verkehrskreisel (Kieler Str.): <b>Aldi-Verlagerung</b>	abgeschlossen	<b>Verlagerungs-Vorhaben ist verträglich und konzeptkonform; Zur Frage der geplanten Edeka-Erweiterung auf die Aldi-Altfläche s. gesonderter Hinweis.</b>



### 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 Sto. Disshorn*

- Vorhabenträger prüft derzeit die Möglichkeit, eine marktgerechte Ertüchtigung 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 Verbrauchermarkt aus, welche von Edeka auch nach der Erweiterung vermutlich noch nicht ausgefüllt würde.

Die ansonsten empfohlene Orientierung an einer Richtgröße von 2.000 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-Drogeriemarkt offenbar nicht von den Festsetzungen des dortigen B-Plan Nr. 26 gedeckt sind (sie sind weder Bestandteil des genehmigten Verbrauchermarktes, 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. 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