

# REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DEN LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG

## Abwägungsempfehlungen für das informelle Beteiligungsverfahren im Herbst 2012

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

Projekt-Nr.: 107219

Hamburg, 5. Februar 2013

## 1 BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Grundlage:

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

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

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

Es liegen vor:

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

Die Anregungen und Bedenken werden nachstehend mit Entscheidungsvorschlägen versehen bzw. aus Gutachtersicht kommentiert.

Sofern Entscheidungsvorschläge Änderungen im REK zur Folge haben, werden diese unmittelbar dort eingepflegt, und zwar auf Grund des einfacheren Handlings zunächst in der Kurzfassung.

Die Schriftfarbe der Änderungen und Ergänzungen ist grün.

Die blau markierten Ergänzungen und Änderungen der ersten Abstimmungsrunde aus dem Herbst 2012 bleiben zur besseren Orientierung erhalten.

## 2 ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

*Landesplanung Schleswig-Holstein*

1. *Um das Konzept auf einen möglichst aktuellen Sachstand zu bringen, wird empfohlen, die Aktualisierung insbesondere folgender Sachstände zu prüfen:*
  - a. *Sachstand zur MediaMarkt-Ansiedlung in Rendsburg – Markt ist inzwischen eröffnet worden*
  - b. *Sachstand DOC Neumünster - DOC ist inzwischen eröffnet worden*
  - c. *Sachstand Drogeriemarkt Schlecker (Rendsburg - Nahversorgungsstandort Flensburger/Eckernförder Straße, Fockbek - Sonderstandort Disshorn, Schacht-Audorf und Jevenstedt – Ortszentren) – Märkte inzwischen geschlossen, Nachfolgenutzung?*

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

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

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

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

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

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

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

4. *Die Aussagen zur Nahversorgung sollten bezüglich einer weiteren Schärfung überprüft werden. Das gilt insbesondere bezüglich folgender Gesichtspunkte:*
  - a. *Weitergehende – über das Vorhandensein von Lebensmittelmärkten und eine Einwohneruntergrenze von 3.000 EW je Gemeinde, für die keine materielle Grundlage erkennbar ist, hinausgehende - Begründung der Befähigung der Gemeinden Fockbek, Westerrönhof, Osterrönhof, Schacht-Audorf und Jevenstedt als geeignete Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte. Alle fünf Gemeinden verfügen weder über eine zentralörtliche Funktion noch über eine überörtliche ergänzende Versorgungsfunktion im ländlichen Raum (S. 134, 2. Spiegelstrich).*



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

*Im Konzept selbst wird verdeutlicht, dass der Einzugsbereich eines „modernen Nahversorgers mit 800 - 1.000 qm Verkaufsfläche bei etwa 4.000 bis 5.000 EW liegt. Gleichzeitig wird verdeutlicht, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche nur dann tragfähig ist, wenn benachbarte, bisher unversorgte Kleingemeinden mitversorgt werden (vgl. Seite 139, 1. Spalte).*



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

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

Vgl. zur Dimensionierung die Hinweise zum Punkt 4a).

Dabei handelt es sich um Richtwerte. Jede Einzelmaßnahme bedarf einer individuellen gutachterlichen Überprüfung auf ausreichende Tragfähigkeit und Verträglichkeit. Zudem wird dabei auch die Reichweite bzw. der Versorgungsrahmen deutlich.

Eine vertiefte Analyse der individuellen Tragfähigkeit der Einzelgemeinden ist als ergänzende Untersuchung zum REK gleichwohl durchaus sinnvoll und wird als empfohlene zusätzliche Maßnahme in den Konzeptteil aufgenommen.

Ebenso eine Überprüfung des gegenwärtigen Abstimmungsmodus im GEP-Raum auf Anpassungsbedarf. Dessen Evaluierung ist explizit nicht Gegenstand der Konzeptfortschreibung.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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

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

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

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

Dazu folgender Hinweis der Gutachter:

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

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

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

#### Kreis Rendsburg-Eckernförde - FD Regionalentwicklung

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

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



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

- *Ebenfalls wird die im nachfolgenden Spiegelstrich aufgeführte Regelung als problematisch eingeschätzt. Danach soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen eine Obergrenze von 400 m<sup>2</sup> VKF je Einzelsortiment bei Neuansiedlungen gelten. Dies kann in der Summation verschiedener zentrenrelevanter Einzelsortimente im Einzelfall durchaus zu Auswirkungen auf die ZVB führen. Daher wird angeregt, die beiden genannten Regelungen zu überprüfen und ggf. im Sinne des Schutzes der ZVB enger zu fassen.*

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

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

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

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

Hier liegt möglicherweise eine Fehlinterpretation vor. "Verkehrsorientiert" ist nicht mit "nicht integriert" gleichzusetzen. Dieser Passus weist lediglich darauf hin, dass in an sich nicht ausreichend tragfähigen Gemeinden trotzdem Betreiberinteresse auftreten kann, wenn diese über eine hohe Verkehrsgunst verfügen und die fehlende örtliche Nachfrage durch Durchgangskun-



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

- *Die auf Seite 27 der Kurzfassung aufgeführten Richtwerte entsprechen nicht den landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung (Kongruenzgebot gemäß Landesentwicklungsplan, Ziffer 2.8). Daher werden die Überschreitungen kritisch gesehen. Es sollte vielmehr im Einzelhandelskonzept begründet herausgestellt werden, warum und welche Überschreitungen sich aus den räumlichen Strukturen im Untersuchungsraum fachlich herleiten lassen und verträglich im Sinne der gesamträumlichen Versorgungsstruktur sein können. Eine pauschale Überschreitungsmöglichkeit der Verkaufsflächen für die Gemeinden im Untersuchungsraum lässt sich jedoch kaum plausibel begründen. Insbesondere ist nicht anzunehmen, dass generell im GEP-Raum höhere Verkaufsflächen benötigt werden, um eine angemessene (Nah-)Versorgungsstruktur zu gewährleisten. Dies würde im Verhältnis zu den angrenzenden Räumen, aber auch kreisweit, zu uneinheitlichen Anwendungen der landesplanerischen Vorgaben führen.*

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

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

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



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

- *Auf Seite 31 links oben, wird auf die Ausnahmeregelungen des LEP verwiesen. Es wird unter Verweis auf Ziffer 2.3 gefolgert, dass für Abweichungen von der 800 m<sup>2</sup>-Verkaufsflächengrenze für nichtzentralörtliche Gemeinden in der Fortschreibung des Regionalplans eine Einstufung mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion erfolgen sollte. Ich weise darauf hin, dass diese Funktion nur außerhalb der Stadt-Umlandbereiche vergeben werden kann und damit im vorliegenden Fall kein geeignetes raumordnerisches Instrument darstellt.*

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

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

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

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

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

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



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

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

- *Bezüglich der aktuellen Planung am Kreisel in Osterrönfeld, muss klargestellt werden, dass seitens der Landesplanungsbehörde in einem Planungsgespräch Höchstgrenzen von 2.000 m<sup>2</sup> VKF für den EDEKA-Markt und 1.000 m<sup>2</sup> für den neuen Aldi-Markt formuliert worden sind. Als Bedingung für die Planung wurde darüber hinaus eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 mit einer Verkaufsflächenreduzierung genannt. Dies ist im Konzept dementsprechend aufzunehmen.*

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

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

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



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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

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

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

Hamburg, der 5. Februar 2013