

ERGEBNISZUSAMMENFASSUNG

Gutachterliche Stellungnahme

Markt- und Standortanalyse

Einzelhandelskonzept

Wirtschaftsraum Rendsburg

Bankverbindung:
SEB Bank AG, Hamburg
Konto 1187 124 300
BLZ 200 101 11

Geschäftsführer:
Dipl.-Volkswirt Heinrich Iversen
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Koschny

April 2004
483-03

Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Handelsregister: Hamburg B23441
Ust.-IdNr.: DE 118555392

erstellt für

**Kooperationsausschuss
des Wirtschaftsraumes Rendsburg-Büdelndorf**

**vertreten durch die Gemeinde Fockbek
Der Bürgermeister
Rendsburger Straße 42
24787 Fockbek**

1 Zusammenfassung

1.2 Ergebnisse der Bestands- und Marktanalyse

Bestandssituation

Der siedlungsstrukturell eng und intensiv verflochtene Rendsburger Lebens- und Wirtschaftsraum (insgesamt 71.084 Einwohner) verfügt mit einem Verkaufsflächenbestand von ca. 137.000 qm und einem Einzelhandelsumsatz von ca. 389 Mio. € p. a. über bereits gut ausgeprägte und relativ umfassende Einzelhandelsstrukturen.

Dies spiegelt sich auch in den Befragungsergebnissen wider, wo die Einkaufsmöglichkeiten im Rendsburger Wirtschaftsraum generell überwiegend positiv gewertet werden.

Die Ø Raumproduktivität des Einzelhandels im Wirtschaftsraum fällt mit ca. 2.839 €/qm p. a. im Bundesvergleich (ca. 3.400 €/qm p. a.) unterdurchschnittlich aus, entspricht aber Werten wie sie bspw. auch in Husum (ca. 2.894 €/qm) oder Elmshorn (ca. 2.938 €/qm) erreicht werden. Dennoch ist von einer allgemein intensiven Wettbewerbssituation auszugehen.

Auch bei branchenspezifischer Betrachtung zeigen sich keine auffälligen bzw. gravierenden Defizite. Ganz im Gegenteil signalisieren die einzelhandelsrelevanten Kenndaten einen einzelhändlerisch hohen Ausstattungsgrad. So wird im gesamten Wirtschaftsraum eine Verkaufsflächendichte von ca. 1,9 qm je Einwohner erreicht.¹ Hieraus ist auf eine nicht unerhebliche über den Wirtschaftsraum hinausgehende Versorgungsfunktion zu schließen.

Übergebieliche Versorgungsfunktion

Das definierte einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet des Einzelhandels im Wirtschaftsraum zählt bei einer maximalen Reichweite von ca. 25 km insgesamt 150.500 Einwohner (inkl. der Bevölkerung des Wirtschaftsraumes).

Aus dem Umland fließen dem Rendsburger Wirtschaftsraum in etwa 107 Mio. € p. a. an Kaufkraft zu. Innerhalb des Wirtschaftsraumes erreicht der Einzelhandel bereits eine relativ hohe Kaufkraftbindungsquote von ca. 85 %. Damit fließen aus dem Wirtschaftsraum knapp 50 Mio. € p. a. an Kaufkraft zu alternativen Einkaufsorten ab.

Auf Basis der Befragungsergebnisse ist deutlich erkennbar, dass Kaufkraft vor allem zu dem oberzentralen Einzelhandelsangebot der Landeshauptstadt Kiel abfließt.

¹ Bundesdurchschnitt: ca. 1,3 bis 1,4 qm je Einwohner

Andere benachbarten Städte und Einkaufsorte sind für Auswärtseinkäufe kaum von Bedeutung¹.

Da deutlich mehr Kaufkraft in den Wirtschaftsraum fließt als aus dem Wirtschaftsraum abwandert, erreicht das Einzelhandelsangebot des Wirtschaftsraumes insgesamt eine positive Zentralitätskennziffer von ca. 118².

Räumliche Strukturierung des Einzelhandelsangebots nach Gebietseinheiten

Das Einzelhandelsangebot des Wirtschaftsraumes ist mit Anteilswerten von ca. 64 % am gesamten Verkaufsflächenbestand und von ca. 66 % am Gesamt- Umsatz im hohen Umfang auf die Stadt Rendsburg konzentriert³. Damit übernimmt Rendsburg eine insgesamt positiv entwickelte mittelzentrale Versorgungsfunktion für den Wirtschaftsraum und das definierte Einzugsgebiet. Dies drückt sich auch in einer hohen Zentralitätskennziffer von ca. 205 für die Stadt Rendsburg aus.

Das Einzelhandelsangebot der Stadt Rendsburg ist über alle Warengruppen und Branchen hinweg breit gefächert.

Mit einem Verkaufsflächenbestand von ca. 32.350 qm, einem Umsatz von ca. 67 Mio. € p. a. und einer Einzelhandelszentralität von ca. 135 ist der Büdelndorfer Einzelhandel ebenfalls noch überörtlich wirksam. Die gesamtgebietliche Versorgungsfunktion ist aber im Vergleich zur Stadt Rendsburg nachgeordnet und entspricht der abgestuften zentralörtlichen Ausweisung als Stadtrandkern 2. Ordnung.

Branchenspezifisch ist das Büdelndorfer Einzelhandelsangebot im Vergleich zur Stadt Rendsburg weniger breit aufgefächert. Das Angebot für Waren des periodischen (täglichen) Bedarfs erreicht einen höheren Stellenwert. Sonderfunktionen kommen den Angebot in den Warengruppen "Möbel/Einrichtungsbedarf" und "Bau, Garten, Freizeit" zu. Zentrenrelevante Leitbranchen (insbesondere der modische Bedarfsbereich) sind schwach vertreten.

¹ Eine Ausnahme stellt der Kauf von Möbeln dar, wo neben Kiel auch Neumünster, Kaltenkirchen und Bad Segeberg von hoher Bedeutung sind.

² Der Einzelhandelsumsatz im Wirtschaftsraum übersteigt das gesamtgebietliche Nachfragevolumen um ca. 18 Prozentpunkte.

³ Rendsburger Verkaufsflächenbestand ca. 87.770 qm; Rendsburger Einzelhandelsumsatz: ca. 257 Mio. € p. a.

Der Einzelhandel in den Umlandgemeinden ist mit ein Verkaufsflächenbestand von insgesamt knapp 17.000 qm und einem Umsatzvolumen von ca. 65 Mio. € p. a. ganz überwiegend auf die Grund- und Nahversorgung (periodische Angebotskomponente) der dort wohnhaften Bevölkerung orientiert. Einzelhandelslagen mit gesamtgebietlicher Versorgungsfunktion sind in den Umlandgemeinden nicht vertreten.

Damit ist der Einzelhandel im Rendsburger Wirtschaftsraum räumlich relativ übersichtlich entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Positionierung und Versorgungsfunktion der Mitgliedsgemeinden strukturiert¹.

Zentren- und Einzelhandelslagen

Der Einzelhandel verteilt sich auf eine Vielzahl von versorgungsrelevanten Zentren und Einzelhandelslagen. Identifiziert und im Einzelnen dargestellt wurde ein Standortnetz mit insgesamt 14 Zentren und Einzelhandelslagen, die in unterschiedlicher Funktion und Wertigkeit Versorgungsaufgaben innerhalb des Rendsburger Wirtschaftsraumes wahrnehmen. Knapp 90 % des gesamten Einzelhandelbesatzes des Wirtschaftsraumes ist in diesen Zentren angesiedelt². Diese Zentren wurden entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und unter Beachtung von Lagefaktoren auf Basis eines Klassifizierungsschemas typisiert.

Von höchster Wertigkeit für die gesamt- und übergebietliche Versorgungsfunktion sind die Rendsburger Innenstadt (knapp 30.000 qm Verkaufsfläche, ca. 79 Mio. € p. a. Umsatz) und die Einzelhandelsagglomeration im Rendsburger Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße (ca. 38.200 qm Verkaufsfläche, ca. 116,5 Mio. € p. a. Umsatz).

Zusätzlich zur innergebietlichen Versorgung sind diese Zentren von maßgeblicher Bedeutung für die übergebietliche Versorgung und damit für die Einzelhandelszentralität und regionale Positionierung des gesamten Wirtschaftsraumes. Knapp 80 % der von auswärts in den Wirtschaftsraum einfließenden Kaufkraftströme ist auf diese Einzelhandelslagen orientiert.

Die Rendsburger Innenstadt zeigt in ihren Besatz- und Geschäftsstrukturen bereits seit längeren stagnative Tendenzen. Die Befragungsergebnisse signalisieren ein deutlich erkennbar unzufriedenes Meinungs- und Stimmungsbild.

¹ Dies ist keine Selbstverständlichkeit, da in anderen Regionen oftmals die räumliche Strukturierung des Einzelhandels von der landesplanerisch festgelegten zentralörtlichen Gliederung abweicht.

² gemessen am Verkaufsflächenbestand und am Umsatzvolumen.

Bisher fehlte ein nachhaltiger Entwicklungsimpuls, der sich aber nun mit der Entwicklung des Schiffbrückenplatzes auf Basis eines realen Baukonzeptes mit zugkräftigen und zentrumsadäquaten Branchenmix abzeichnet. Zusätzliche Impulse durch die Etablierung zentrumsergänzender Einzelhandelsnutzungen im städtebaulichen Entwicklungsbereich "Denkerstr./Wandmaker" sind wünschenswert. Ebenfalls positiv zu werten sind Maßnahmen zur Steigerung der städtebaulichen Qualität, wie sie mit der Umgestaltung des Schlossplatzes als ersten Bauabschnitt der Obereider-Entwicklung eingeleitet wurden.

Die Einzelhandelsagglomeration in der Gewerbegebietslage Friedrichstädter Straße zeigte in der Vergangenheit - und dies im Gegensatz zur Rendsburger Innenstadt - eine hohe Entwicklungsdynamik¹. Auch weiterhin besteht ein anhaltender Ansiedlungsdruck, der wesentlich aus dem Agglomerationseffekt und einer hohen Ausstrahlungskraft auf ein weitläufiges Einzugsgebiet resultiert.

Die Befragungsergebnisse lassen auf ein positives Stimmungs- und Meinungsbild schließen. Insbesondere der Eiderpark ist nach den Befragungsergebnissen ein hoch einzuschätzender Kristallisationspunkt für die Gewerbegebietslage.

Konzeptioneller Handlungsbedarf ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Regulierung und Steuerung des bestehenden Ansiedlungsdruckes.

Zwischen der Rendsburger Innenstadt und der Gewerbegebietslage besteht ein konkurrierendes aber auch arbeitsteiliges Verhältnis. Gestützt auf eine möglichst hohe städtebauliche Qualität profilieren sich mittelzentrale Innenstädte über sehr vielfältige Besatz- und Fachgeschäftsstrukturen mit einer guten Ausprägung des mittleren Genres. Der Einzelhandel in Gewerbegebietslagen profiliert sich dagegen mehr über Großflächen und Fachmärkte, also diskontierenden Vertriebsformen die in innerstädtischen Lagen nur schwer ansiedelbar sind. Des eiteren überwiegen zentrenverträglicher Sortimente.

Die strukturelle Aufteilung auf Innenstadt und Gewerbegebietslage ist heutzutage üblich. Erst das Zusammenwirken beider Einzelhandelslagen führt zu einer vollständigen mittelzentralen Einzelhandelsstruktur.

Das Büdelndorfer Stadtzentrum ist mit einem Verkaufsflächenbestand von ca. 16.200 qm und einem Einzelhandelsumsatz von ca. 47 Mio. € p. a. im Vergleich zu den umfassende Rendsburger Zentren von einer nach geordneten Bedeutung.

¹ Ansiedlung von Eiderpark, EKZ Alte Meierer, Vögele

Es dient auf Basis einer gut ausgeprägten periodischen Angebotskomponente primär zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung, ist aber im begrenzten Umfang auch gesamtgebietlich wirksam. Die aus Büdelsdorf stammenden Befragten bewerten ihr Einzelhandelsangebot überwiegend positiv.

Der primär auf die Nahversorgung orientierte Einzelhandelsbestand in den Umlandgemeinden teilt sich strukturell auf Ortskernlagen und periphere Lagen auf¹. Die Einzelhandelsstrukturen bilden ein recht engmaschiges Standortnetz, so dass die wohngebietsnahe Versorgung insgesamt gut entwickelt ist. Der an peripheren Standorten angesiedelte Einzelhandelsbestand leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stabilität und Modernität der Versorgungsstrukturen. Die Ortskernlagen bedürfen auch aufgrund ihrer tlw. schwachen Ausprägung der besonderen Pflege.

Die Befragungsergebnisse zeigen ein insgesamt positives Meinungsbild zur Nahversorgung in den Umlandgemeinden.

Eine Ausnahme stellen die kleineren Umlandgemeinden dar. Aufgrund ihrer Einwohner schwäche bieten sie marktseitig kaum noch bzw. keine ausreichende absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für zeitgemäße und stabil positionierte Nahversorgungsbetriebe.

Ergänzend zu der bis hierhin skizzierten Zentrenstruktur mit einerseits gesamtgebietlich wirksamen und andererseits nahversorgungsorientierten Einzelhandelslagen sind weitere Angebotskonzentration von Bedeutung.

Die in siedlungsstrukturell integrierter Lage im südlichen Rendsburger Stadtgebiet am "Kreishafen" gelegene Einzelhandelskonzentration agiert ganz überwiegend im periodischen Bedarfsbereich. Für Nahversorgung und Lebensmittelvorratseinkäufe ist sie für die Rendsburger Bevölkerung - auch nach den Befragungsergebnisse - ein bedeutsamer und häufig aufgesuchter Einkaufsort. Darüber hinaus ist die Einzelhandelslage teilgebietlich für südlich des Kanals gelegene Umlandgemeinden wirksam.

In Büdelsdorf wurden zusätzlich zum Stadtzentrum zwei Einzelhandelslagen identifiziert.

Der Einzelhandel in der siedlungsstrukturell integrierten Lage "Neue Dorfstraße/Parkallee" agiert einseitig in der Warengruppe Möbel/Einrichtungsbedarf. Diese Sonderlage ist für den Wirtschaftsraum ein bedeutsamer Einkaufsort für den Kauf von Möbeln und Einrichtungsbedarf².

¹ Erfasst wurden 5 Ortskernlagen und 3 periphere Lagen.

² Nach den Befragungsergebnissen wird diese Einzelhandelslage noch vor den entsprechenden Angeboten in der Rendsburger Innenstadt und in der Rendsburger Gewerbegebietslage am häufigsten zum Kauf von Möbeln und Einrichtungsbedarf aufgesucht.

Der Einzelhandelsbestand im Büdelsdorfer Gewerbegebiet Ost präsentiert sich relativ unattraktiv. Er ist branchenspezifisch zwar gesamtgebietlich wirksam, entfaltet aber nur eine insgesamt schwache Versorgungsfunktion.

1.2 Konzeptionelle Entwicklung

Grundlage der konzeptionellen Entwicklung ist die im Einzelnen detailliert durchgeführte Analyse der im Rendsburger Wirtschaftsraum z. Zt. vorhandenen Einzelhandelssituation. Damit ist das Konzept an den gebietsspezifisch Gegebenheiten und Besonderheiten des Rendsburger Wirtschaftsraumes und seines Einzelhandels orientiert.

Die konzeptionelle Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels folgt folgenden Zielsetzungen:

- Erzielung einer möglichst umfassenden, stabilen, zeitgemäßen und nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung des Wirtschaftsraumes mit Einzelhandelsangeboten.
- Erzielung einer möglichst klaren räumlich-funktionalen Strukturierung des Einzelhandelsangebotes zur Aufrechterhaltung wohngebietsnaher Nahversorgungsstrukturen sowie zur Stärkung der gesamtgebietlich und regional bedeutsamen Hauptgeschäftslagen, aber auch zur Vermeidung disfunktionaler Wettbewerbsintensitäten.
- Stärkung bzw. Aufrechterhaltung der regionalen Positionierung im interregionalen Wettbewerb mit alternativen Einkaufsstädten und Zentren (übergebietliche Versorgungsfunktion).

Von den allgemeinen Entwicklungstrends im bundesdeutschen Einzelhandel sind folgende Faktoren von Bedeutung:

- Die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze zeigte in den letzten Jahren stagnierende bis leicht rückläufige Tendenzen. Nachhaltige Impulse für eine Belebung der zurückhaltenden Konsumneigung und der schwachen Umsatzentwicklung sind derzeit nicht erkennbar.
- Trotz dieser restriktiven konjunkturellen Rahmenbedingungen zeigt der Einzelhandel eine relativ ungebrochene Projektdynamik mit einer nicht unerheblichen Flächenexpansion.

- Absatzwirtschaftlich ist die starke Expansion diskontierender Vertriebsformen von Bedeutung. Dies betrifft nicht nur die klassischen Lebensmitteldiscounter sondern gilt mittlerweile für alle Warengruppen und Branchen. Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Unsicherheit werden sich über Preisgunst profilierende Vertriebsformen von den Verbrauchern gut angenommen.

Zentrenkonzept

Die konzeptionelle Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Rendsburger Wirtschaftsraum baut auf der bestehenden Einzelhandels- und Zentrenstruktur auf.

Aus Gutachtersicht stellen die im Einzelnen im Rahmen der Bestands- und Marktanalyse dargestellten Zentren- und Einzelhandelslagen ein hinsichtlich der innergebietlichen und überörtlichen Versorgungsfunktion vorteilhaftes raumstrukturelles Standortnetz dar.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurden diese Zentren und Einzelhandelslagen entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und unter Beachtung von Lagefaktoren auf Basis eines Klassifizierungsschemas typisiert.

Vor dem Hintergrund eines alles in allem bereits gut entwickelten Einzelhandelsbesatzes im Rendsburger Wirtschaftsraum und der allgemein eher restriktiver Marktrahmenbedingungen sollte die Einzelhandelsentwicklung auf diese Zentrenstruktur konzentriert werden.

Aus Gutachtersicht besteht für eine Ausweitung dieser Zentrenstruktur -also die Entwicklung neuer Zentren und Einzelhandelslagen - kein Handlungsbedarf¹

Das Standortnetz an Zentren und Einzelhandelslagen im Rendsburger Wirtschaftsraum ist zum Einen polyzentral ausgelegt und beinhaltet zum Anderen eine hierarchische Abstufung.

Durch die hierarchische Abstufung wird die unterschiedlich zu wertenden Versorgungsfunktion berücksichtigt. Vorteilhaft ist, dass sich die umfassend ausgestatteten gesamt- und übergebietlich wirksamen Zentren und Einzelhandelslagen im Mittelzentrum Rendsburg und in abgestufter Form noch in Büdelsdorf (Stadtrandkern 2. Ordnung) befinden und somit auch der von der Landesplanung gewollten zentralörtlichen Gliederung entsprechen.

¹ Dies gilt auch für die in die Diskussion gebrachte FOC-Ansiedlung am außerhalb der Zentrenstruktur stehenden Standortbereich "Borgstedtfelde" (TypGrüne Wiese). Auf Basis einer wirkungsanalytischen Einschätzung ist das Planvorhaben aus Gutachtersicht mit nicht unerheblichen Risiken verbunden.

Durch die Verteilung der Versorgungsfunktionen auf eine Vielzahl von Zentren und Einzelkonzentration (polyzentrales Konzeptelement) wird unter dem Blickwinkel der Erreichbarkeit eine relativ ausgewogenen Versorgungsstruktur erreicht.

Dies gilt insbesondere für die wohngebietsnahe Versorgung der Umlandgemeinden, deren Grund- und Nahversorgung sich ganz wesentlich auf die vor Ort vorhandenen Einzelhandelslagen stützt.

Die konzeptrelevanten Zentren und Einzelhandelslagen wurden im Abschnitt 4 des Gutachtens analysiert und dargestellt. Das Zentrengefüge ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Entsprechend der Wertigkeit und Versorgungsfunktion der jeweiligen Zentren und Einzelhandelslagen sind anstehenden Einzelhandelsentwicklungen und Planvorhaben einzuordnen und zu bewerten.

Wesentlich ist ob sich Projekte in das Zentrensystem einpassen oder ob es zu negativen Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur kommt.

In der nachfolgenden Übersicht werden in gekürzter Form sowie unter Beachtung anstehender Planvorhaben konzeptionelle Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Zentren und Einzelhandelslagen gegeben. Ausführliche Darstellungen erfolgen im Abschnitt 6.3 dieses Gutachtens.

Auch an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass aus Gutachtersicht für die Rendsburger Innenstadt ein sehr hoher Handlungsbedarf besteht und insbesondere das Projekt "Schiffbrückenplatz" von hoher Wertigkeit für eine nachhaltige Stärkung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion ist und somit entschieden vorangetrieben werden sollte. Hierdurch wird die Innenstadt aus sich selbst heraus einen bedeutsam Entwicklungsimpuls erhalten, der sie nicht nur im Konkurrenzverhältnis zur Gewerbegebietslage Friedrichstädter Straße stärkt sondern auch Kundenbindung und Akzeptanz bei der Bevölkerung des Wirtschaftsraumes deutlich verbessert. Das derzeit eher negative Meinungs- und Stimmungsbild zur Rendsburger Innenstadt dürfte sich mit einer zentrumsadäquaten Projektentwicklung zum Positiven kehren.

Verfahrensfragen

Konzeptionelle Vorschläge für ein geregelter regionales Abstimmungsverfahren zu Neuansiedlungen oder auch zu Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen sind im Anhang 1 dargelegt.

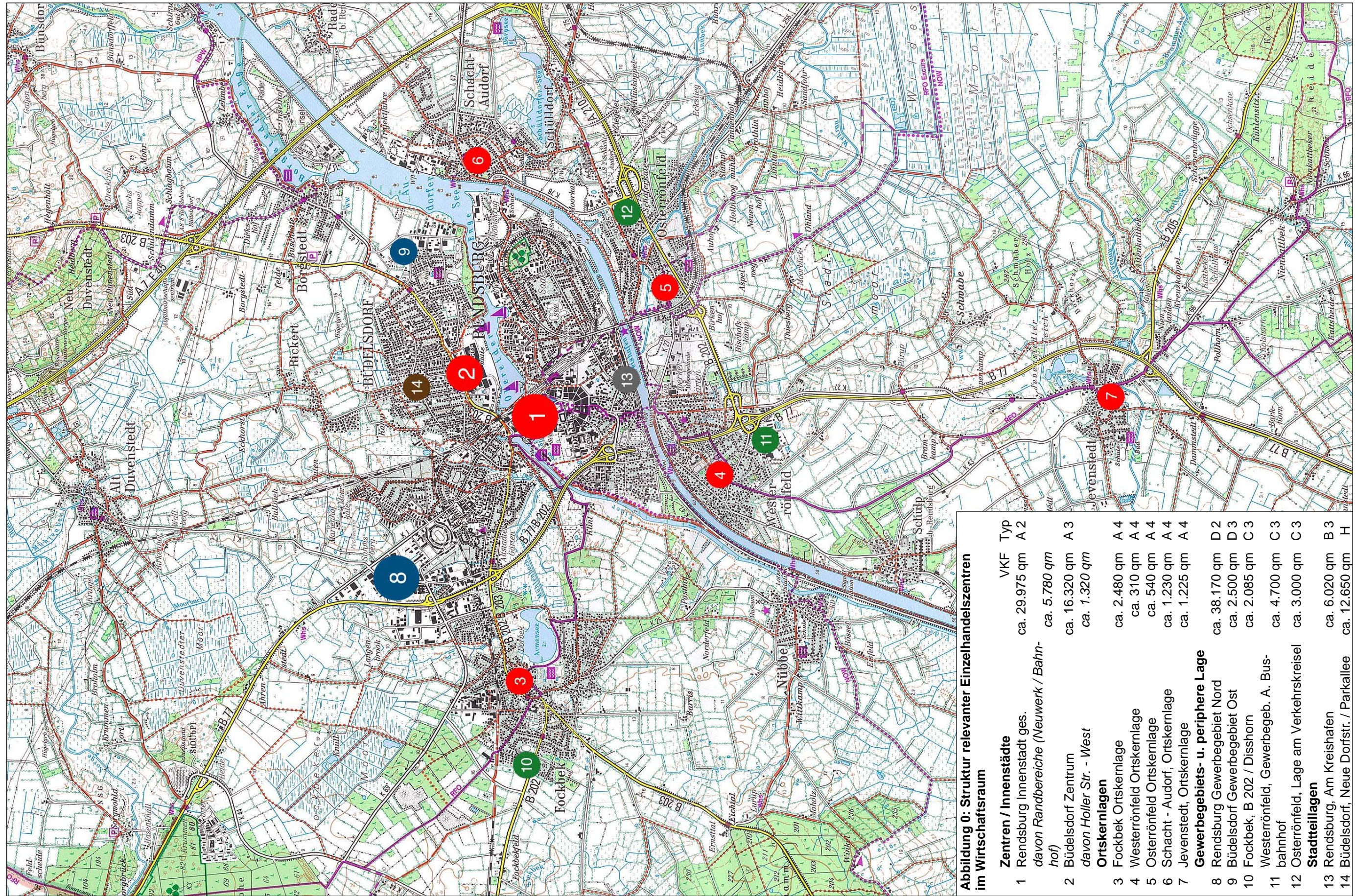


Abbildung 0: Struktur relevanter Einzelhandelszentren im Wirtschaftsraum

Zentren / Innenstädte	VKF	Typ
1 Rendsburg Innenstadt ges. davon Randbereiche (Neuwerk / Bahnhof)	ca. 29.975 qm	A 2
2 Büdelsdorf Zentrum davon Holler Str. - West	ca. 5.780 qm	A 3
3 Fockbek Ortskernlage	ca. 1.320 qm	A 4
4 Westerrönfeld Ortskernlage	ca. 2.480 qm	A 4
5 Osterrönfeld Ortskernlage	ca. 310 qm	A 4
6 Schacht - Audorf, Ortskernlage	ca. 540 qm	A 4
7 Jevenstedt, Ortskernlage	ca. 1.230 qm	A 4
Gewerbegebiets- u. periphere Lage		
8 Rendsburg Gewerbegebiet Nord	ca. 1.225 qm	A 4
9 Büdelsdorf Gewerbegebiet Ost	ca. 38.170 qm	D 2
10 Fockbek, B 202 / Disshorn	ca. 2.500 qm	D 3
11 Westerrönfeld, Gewerbegeb. A. Busbahnhof	ca. 2.085 qm	C 3
12 Osterrönfeld, Lage am Verkehrskreisel	ca. 4.700 qm	C 3
Stadtteilagen		
13 Rendsburg, Am Kreishafen	ca. 3.000 qm	C 3
14 Büdelsdorf, Neue Dorfstr. / Parkallee	ca. 6.020 qm	B 3
	ca. 12.650 qm	H

Übersicht 3: Gebietsuntersuchung Rendsburg: Zentren und Einzelhandelslagen - Entwicklungsempfehlungen					
Stadt / Gemeinde / Zentren / Lagen	Lagetyp	Versorgungsfunktion	Handlungsbedarf	Projekte	Konzeptionelle Empfehlung
Rendsburg					
Innenstadt / Stadtzentrum	A 2	Regional, über den Wirtschaftsraum hinaus	sehr hoher Handlungsbedarf; nachhaltige Entwicklungsimpulse sind unbedingt erforderlich	"Schiffbrückenplatz" Entwicklungsbereich "Denkerstr. / Wandmaker"	Projekt "Schiffbrückenplatz" entschieden vorantreiben Entwicklungsbereich "Denkerstr./Wandmaker" für zentrumsergänzenden Einzelhandelsnutzungen entwickeln Stadtbildfördernde Maßnahmen wie Gestaltung des Schlossplatzes sind zu begrüßen Insgesamt: Stärkung der Einzelhandels- und Mittelpunktfunktion
Gewerbegebiet Nord (Friedrichstädter Str./Schleswiger Chaussee)	D 2	Regional, über den Wirtschaftsraum hinaus	hoher Handlungsbedarf zur Regulierung und Steuerung des Ansiedlungsdruckes	Zahlreiche Bauvoranfragen: Media-Markt-Ansiedlung Nachnutzung Praktiker (SB-Möbel) Friedrichstädter Str. 42-46 (Sonderpostenmarkt) Erweiterung Red Zack Center Erweiterung / Umstrukturierung Eiderpark	Bedeutsamer Standortbereich für Vertriebsformen, die sich aufgrund von Standortanforderungen, Objektbedingungen und Mietpreisen üblicherweise nicht in integrierten Lagen ansiedeln. Keine vollständige Deckelung der Entwicklungsmöglichkeiten. Entwicklungskorridore für Umstrukturierungs-, Anpassungs- und Modernisierungsprozesse offen halten, insoweit Innenstadtverträglichkeit gegeben ist (Einzelfallüberprüfung auf Basis von konkreten Konzeptentwürfen, keine generelle Lockerung der B-Plan - Festsetzungen) Die Funktionsfähigkeit des Eiderparks (wesentlicher Kristallisationspunkt und Attraktionsfaktor) ist aufrecht zu erhalten. Konzeptionell wäre die Integration von Media (anstelle Makro) eine günstige Lösung.
Am Kreishafen	B 3	RD-Süd und südliche Teilbereiche des Wirtschaftsraumes	niedrig	keine	Bestandspflegende und bestandserhaltende Maßnahmen

Übersicht 3: Gebietsuntersuchung Rendsburg: Zentren und Einzelhandelslagen - Entwicklungsempfehlungen					
Stadt / Gemeinde / Zentren / Lagen	Lagetyp	Versorgungsfunktion	Handlungsbedarf	Projekte	Konzeptionelle Empfehlung
<u>Büdelsdorf</u>					
Stadtzentrum (Holler Str. ab Weichselstr., inkl. Holler Str.-West)	A 3	überwiegend örtlich, aber auch gesamtgebietlich	mittel	Brunneck-Center, Plus-Ansiedlung	Verdichtung der Zentrumsstrukturen durch Brunneck-Center unbedingt weiterverfolgen. Kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen fördern. Städtebaulich Maßnahmen zur Attraktivierung des Zentrumsbereiches sind bei Realisierung der Nordumgehung möglich und wünschenswert. Die Plus-Ansiedlung stärkt die periodische Angebotskomponente, sollte aber in Abwägung mit dem am Friedensplatz projektierten Nahversorgungszentrum (außerhalb des Zentrumsbereiches) betrachtet werden. Plus wäre als Anbieter des Nahversorgungszentrums vorzuziehen. Bestandserhaltende Maßnahmen für die Holler Str. -West
Sonderlage Parkallee/Neue Dorfstr.	H	gesamtgebietlich	gering	keine	Bestandspflege
Gewerbegebiet Ost	D 3	begrenzt regional	gering	keine	Verlagerungen an günstigere Standorte, Zentren oder Einzelhandelslagen sollten unterstützt werden
<u>Fockbek</u>					
Ortskern (Rendsburger Str., inkl. Lidl)	A 4	lokal + Umland	gering	keine	Bestandspflege und Bestandserhalt stehen im Vordergrund. Handlungsbedarf ergibt sich aus der Nachnutzung der ehemaligen Edeka-Filiale. Hierzu käme auch eine Aufteilung in kleinere Ladeneinheiten in Betracht.
Lage B 202 / Disshorn	D 4	lokal + Umland	gering	Neubau einer kleinen Ladenzeile (Ratjens Garden) im Bereich Hohner Str.	Bestandspflege; der Neubau einer kleinen Ladenzeile hat keinen nachhaltige Einfluss auf die Fockbeker Einzelhandelsstrukturen, rundet aber das Angebot ab.

Übersicht 3: Gebietsuntersuchung Rendsburg: Zentren und Einzelhandelslagen - Entwicklungsempfehlungen					
Stadt / Gemeinde / Zentren / Lagen	Lagetyp	Versorgungsfunktion	Handlungsbedarf	Projekte	Konzeptionelle Empfehlung
Westerrönfeld					
Ortskern (Dorfstr., Eichenallee, Schmiedestr./Lindenallee, Am Glockenturm)	A 4	lokal	gering	keine	Die insgesamt gering ausgeprägten Angebotsstrukturen sollten unbedingt erhalten bleiben. Ein begrenzter Ausbau der kleinteiligen Besatzstrukturen wäre wünschenswert, dürfte aber marktseitig nur schwer realisierbar sein
Gewerbegebiet (Am Busbahnhof)	D 4	lokal + Umland	gering	keine	Bestandspflege und Bestandserhalt stehen im Vordergrund. Eine eventuelle Einzelhandelsentwicklung im Bereich Tennishalle müsste hinsichtlich der Auswirkungen auf den Ortskern und der Stabilität der Wandmaker-Filiale detailliert untersucht werden.
Osterrönfeld					
Ortskern (Dorfstr., Schulstr.)	A 4	lokal	gering	keine	Die insgesamt gering ausgeprägten Angebotsstrukturen sollten unbedingt erhalten bleiben. Bestandspflege und Bestandserhalt stehen im Vordergrund.
Gewerbegebiet (Verkehrskreisel)	D 4	lokal + Umland; interkommunales Zentrum	gering	Lidl - Ansiedlung genehmigt	Die Ansiedlung eines weiteren Discounters (Plus) zusätzlich zu Lidl und Aldi wird nicht empfohlen. Der Standortbereich käme zur Ansiedlung eines Baumarktes in Betracht, der in seiner Dimensionierung aber auf ca. 2.500 qm bis max. 3.500 qm begrenzt sein sollte
Schacht Audorf					
Ortskern (Dorfstr., Hohenbusch, Kieler Str.)	A 4	lokal	gering	keine	Nach Schließung der Minimal-Filiale und nach Verlagerung von Aldi, stehen für den verbliebene Ortskernbesatz Bestandspflege und Bestandserhalt im Vordergrund (insbesondere die Edeka-Filiale sollte im Ortskern erhalten bleiben). Eine adäquate Nachnutzung von Minimal stößt marktseitig durch die Dominanz des interkommunalen Zentrums am Verkehrskreisel auf starke Restriktionen
Jevenstedt					
Dorfstr., Alte Schulstr., Meiereistr.	A 4	lokal	gering	Erweiterung von Edeka Plikat auf künftig ca. 740 qm VKF	Bestandspflege und Bestandserhalt des insgesamt gut funktionsfähigem Ortskern stehen im Vordergrund. Die Erweiterung des Edeka-Marktes wird empfohlen.

ANLAGE 1

Regelwerk Einzelhandel und

ANLAGE 1a

GEP Rendsburg Ablaufplan - Entwurf -

A Zielsetzungen

- o Information, Kommunikation und Abstimmung zwischen sämtlichen Mitgliedsgemeinden über neue Einzelhandelsprojekte; Integration des Informations- und Abstimmungsprozesses in die Gremienstruktur der Region.
- o Abgestimmte Leitlinien und Verfahrensweisen zur Stärkung und Weiterentwicklung des in der Region vorhandenen Standortnetzes.
- o Gewährleistung der Verträglichkeit neuer Projekte durch Einbettung in regionale Entwicklungskonzepte, Ablösung von der reinen Einzelfallbetrachtung.
- o Steigerung der Effizienz in der Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren durch vorgezogene interkommunale/regionale Abstimmung und Vermeidung von Doppelarbeit durch enge Verzahnung mit Verwaltungsregularien der herkömmlichen Bebauungsplanverfahren.
- o Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen der übrigen Fachplanungen im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung.
- o Schaffung von Transparenz und Planungssicherheit für Entwickler, Investoren und Betreiber durch Minimierung der Transaktionskosten für neue Vorhaben.
- o Gewährleistung eines besonders kritischen und sorgfältigen Umgangs mit Ansiedlungsanträgen für Standorte außerhalb des bestehenden regionalen Standortnetzes (vgl. konzeptionelle Empfehlungen im Fachgutachten).

Am Ende des Moderationsverfahrens soll weitest gehende Einigkeit über Ablehnung unverträglicher Projekte oder über die regionalen Anforderungen an die Zulassung neuer Projekte vorliegen.

B Konzeptionell begründete Leitlinien und Beurteilungsmaßstäbe

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme in der Region und den Diskussionen in der GEP-Projektgruppe werden folgende Orientierungswerte empfohlen:

- (a) Einzelhandelsneuansiedlungen sollten im Regelfall und mit Vorrang auf das bestehende regionale Standortnetz konzentriert werden. Im Umkehrschluss: neue Projekte außerhalb der im Konzeptgutachten aufgeführten Standorte sind von vornherein als Ausnahme einzustufen, die erhöhten Prüfungsaufwand erfordern (Verträglichkeitsanalyse).

- (b) In den Umlandgemeinden außerhalb von Rendsburg und Büdelsdorf sollten sich im Regelfall Neuansiedlungen/Nutzungsänderungen auf Betriebe beschränken, die (a) überwiegend der Nahversorgung dienen und (b) in den ausgewiesenen Standortbereichen angesiedelt sind/werden; Ausnahmen können Baumärkte darstellen; alle anderen Projekte sollten grundsätzlich auf Büdelsdorf und Rendsburg konzentriert werden. Eventuelle Ausnahmen fordern erhöhten Prüfungsaufwand (Verträglichkeitsanalyse).
- (c) Nahversorgungsbetriebe außerhalb bestehender Standortbereiche sind im Regelfall nur im Stadtgebiet von Rendsburg und Büdelsdorf zulässig.
- (d) Betriebe mit gesamt- und übergebietlicher Versorgungsfunktion sind im Regelfall nur in den Innenstädten von Rendsburg und Büdelsdorf sowie im Gewerbegebiet Nord anzusiedeln.
- (e) Die Innenstadt von Rendsburg ist grundsätzlich für die Ansiedlung aller Einzelhandelsbetriebe geeignet; Ansiedlungen in der Innenstadt von Büdelsdorf sollten in begründeten Einzelfällen hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Rendsburger Innenstadt geprüft werden.
- (f) Im Gewerbegebiet Nord als gewichtigstem Einzelhandelsstandort mit übergebietlicher Bedeutung sind grundsätzlich Entwicklungen zuzulassen, die der Modernisierung und Stabilisierung beitragen; jedoch sind alle neuen Vorhaben (Flächenerweiterungen; Nutzungsänderungen) hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Rendsburger und die Büdelsdorfer Innenstadt zu prüfen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Verlagerungen von schon vorhandenen Betrieben in dezentraler Lage im Gewerbegebiet, die in das Eiderpark-Zentrum verlagern wollen, eine solche Verlagerung ist positiv zu werten und sollte entsprechend unterstützt werden (Standortbereinigung). Bei der Prüfung von Projekten im Gewerbegebiet soll die beigefügte Aufstellung über innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente heran gezogen werden.

C Ablauf und Inhalte des Moderationsverfahrens

(vgl. Ablaufschema)

o Organisatorischer Rahmen

Vorbemerkungen

Der Informations- und Abstimmungsprozess über die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung soll in die regionale Entscheidungs- und Gremienstruktur eingepasst werden. Ziele und Leitlinien der Einzelhandelspolitik sollen vertraglich abgesichert werden.

Beteiligte Ausschüsse

Der reguläre regionale Arbeitsausschuss befasst sich grundsätzlich auch auf Arbeitsebene mit der Einzelhandelssteuerung. Er trifft in bestimmten Fällen eigene Entscheidungen, in anderen Fällen erarbeitet er Empfehlungen für den Bürgermeisterrat. Letzterer nimmt zur Kenntnis oder nimmt inhaltlich Stellung (Ablehnungen oder Auflagen für die Weiterbearbeitung).

Der Arbeitsausschuss soll in geeigneter Weise Vorkehrungen treffen, die die Ausschussarbeit im Rahmen der GEP mit den sonstigen Abstimmverfahren im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung großflächiger Einzelhandelsprojekte verknüpfen, um so Verfahren zu verkürzen oder Doppelarbeiten zu vermeiden.

Die Landesplanungsbehörde soll die Entscheidungen und Einschätzungen der Region in ihre raumordnerische Beurteilung einbeziehen.

Art der Beschlussfassung

Wie in der Geschäftsordnung der Region festgelegt, soll auch im Fachbereich Einzelhandel am Prinzip der Einstimmigkeit festgehalten werden.

Moderation

Die Moderation sollte vom jeweils turnusmäßig amtierenden Ausschussleiter, übernommen werden. Per Beschluss kann in Einzelfällen eine externe Moderation eingeschaltet werden.

o **STUFE 1: Meldepflicht**

An die Region gemeldet werden grundsätzlich von allen Gemeinden alle Projekte ≥ 400 qm Verkaufsfläche (als Neuansiedlung oder als Bestandserweiterung oder als geplante Nutzungsänderung).

Bestandteil der Meldung:

- Standort/Adresse
- Dimensionierung
- Nutzungsschwerpunkt/Branche
- Aktueller Gebietsausweis des Standorts im Flächennutzungsplan
- Auslöser des Meldevorgangs und Planungsstand (unverbindliche Anfrage, Bauvoranfrage, Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung und Gründe hierfür).

Bearbeitungsschritte

Schritt 1

Die gemeldeten Projekte werden in der nächsten, auf den Meldetermin folgenden, regulären Sitzung des Arbeitsausschusses besprochen. Hier wird anhand oben angeführter Leitlinien und Kriterien geprüft, ob

(a) der **Projektstandort Bestandteil des aktuellen Standortnetzes** ist
und/oder

(b) ob das Projekt in der gemeldeten Größenordnung von den **Sortimentsschwerpunkten überwiegend der Nahversorgung in der Standortgemeinde** dient.

Ergebnis

Falls diese Kriterien nach **einstimmiger** Auffassung der Beteiligten erfüllt werden, kann das Projekt von der Standortgemeinde ohne weitere Abstimmungsschritte **weiter verfolgt** werden.

Der GEP-Ausschuss macht jedoch seine endgültige Zustimmung davon abhängig, dass das Projekt im weiteren Genehmigungsverfahren am angegebenen Standort ohne wesentliche Veränderungen in Größe und Besatz/Nutzung weiter bearbeitet wird (Überprüfung des B-Planentwurfs bzw. des Entwurfs der Baugenehmigung). Sollte eine konkrete Bauvoranfrage Auslöser der Meldung gewesen sein, kann ein positiver Vorbescheid auf der Grundlage der Unterlagen der Voranfrage erteilt werden. Es sollte angestrebt werden, dass in diesem Falle der - soweit er im Einzelfall erforderlich ist - regionale Konsens die interkommunale Abstimmung gem. §2 Abs. 2 BauGB ersetzt.

Schritt 2

Für alle anderen Fälle gelten folgende Regeln (2 alternative Varianten):

Variante 1:

Wenn **einstimmig gegen** eine **Weiterverfolgung** des Projektes entschieden wird, weil eine Vereinbarkeit mit dem regionalen Konzept nicht gegeben und mit Sicherheit auch nicht herzustellen sein wird, wird eine entsprechende Empfehlung an den Bürgermeisterrat gegeben. Falls dieser nicht widerspricht, ist das **Planverfahren einzustellen** bzw. die **Voranfrage negativ zu bescheiden** (vgl. Ablaufschema Stufe 1, Ergebnis 1).

Variante 2:

Bei **uneinheitlicher Meinung** im Arbeitsausschuss ist auf der Grundlage eigener Empfehlungen mit dem Bürgermeisterrat **Konsens über das weitere Vorgehen herzustellen** (z. B. Einschaltung eines Gutachters, Klärung der Kostenübernahme, Vorgaben zur Herstellung der Verträglichkeit, Terminvorgaben) (vgl. Ablaufschema Stufe 1, Ergebnis 2). Bei der Gutachtenvergabe ist rechtzeitig zu klären und vorzugeben, ob ausschließlich das vorgelegte Nutzungskonzept zu prüfen ist, oder ob auch Nutzungsvarianten (= mit Änderung in wesentlichen Bestandteilen des Ausgangsnutzungskonzepts) in die Analyse einzubeziehen sind. Der Ausschuss veranlasst nach Abstimmung über die zweckmäßige Vorgehensweise die notwendigen Bearbeitungsschritte ein. Mit Vorlage der Bearbeitungsergebnisse geht das Projekt in die Stufe 2.

Grundregel: Bei allen Projekten, in denen das **Kriterium (a) der Stufe 1 nicht erfüllt** ist (= Standort ist nicht Bestandteil des im Fachgutachten aufgeführten aktuellen Standortnetzes) ist **grundsätzlich** ein Einzelhandelsgutachten in der Form einer **Wirkungsanalyse** einzuholen (vgl. oben, Leitlinien Pkt. a).

o **STUFE 2: Weitere Bearbeitung von Projekten mit kritischen/strittigen Sachverhalten gemäß Bearbeitung in Stufe 1**

Im Arbeitsausschuss werden anhand der Ergebnisse aus den zwischenzeitlich durchgeführten Bearbeitungsschritten die aus Stufe 1 weiter geleiteten Projekte neu geprüft und bewertet.

Variante 1: Prüfung, ob alle Vorgaben aus Stufe 1 bearbeitet wurden. Ergebnisdiskussion; Herstellung des Konsens zum Nutzungskonzept (Grundkonzept oder eine der gutachterlich geprüften Varianten). Falls **Ergebnis positiv**, Abgabe einer entsprechenden Empfehlung an den **Bürgermeisterausschuss**. Falls dieser **keine Einwendungen** vorbringt, kann das **Planverfahren** auf der Grundlage der aktuell vorliegenden Eckdaten des Projektes **fortgesetzt** bzw. **positiver Vorbescheid erteilt** werden.

Falls **keine Einstimmigkeit im Arbeitsausschuss**, Einschaltung des Bürgermeisterrausschusses. Das **Projekt** gilt als **abgelehnt**, wenn sich der **Bürgermeisterausschuss dagegen** ausspricht. Alternativ kann der Bürgermeisterausschuss dem Projekt unter Erteilung von Auflagen zustimmen.

Eine **Zustimmung unter Erteilung von Auflagen** zur Modifizierung sollte nur dann erfolgen, wenn das bislang diskutierte oder gutachterlich geprüfte **Nutzungskonzept nur unwesentlich geändert** wird und wenn der **Projektstandort Teil des regionalen Standortnetzes** ist. Zeichnet sich ab, dass eine Zustimmung nur erfolgen kann, wenn das **Nutzungskonzept** in mehr als nur unwesentlichen Bestandteilen (z. B. Sortimentszusammensetzung, Dimensionierung) **verändert** wird, so sollte der Bürgermeisterausschuss eine **erneute Wirkungsanalyse** anfordern und eine abschließende Beurteilung auf **STUFE 3** verlagern.

o **STUFE 3: Behandlung der Projekte, die gemäß Stufe 2 noch nicht abschließend bearbeitet sind**

Der Arbeitsausschuss prüft die Ergebnisse der zwischenzeitlich veranlassten und vorgelegten Bearbeitungsschritte für Projekte, die auf Stufe 2 nicht abschließend geregelt werden und gibt eine Empfehlung an den Bürgermeisterausschuss. Ist sie **positiv**, kann der Bürgermeisterausschuss zustimmen und die Standortgemeinde das Planverfahren zum **Abschluss** bringen.

Alternativ kann der **Bürgermeisterausschuss** einen **negativen** Beschluss treffen. In diesem Fall hat die Standortgemeinde das **Planverfahren einzustellen**.

Sortimentsgliederung	
Sortimentstyp und Standortorientierung	Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente ("periodischer Bedarf")	Nahrungs- und Genussmittel
	Gesundheits- und Körperpflegeartikel
	Schreibwaren und Zeitschriften
	Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)
Innenstadtrelevante Sortimente	Bekleidung und Sportbekleidung
	Schuhe
	Uhren, Schmuck und Lederwaren
	Hausrat, Glas und Porzellan
	Bücher
	PC, Software und PC-Zubehör
	Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte
	Leuchten
	Spielwaren
	Sportartikel
	Musikinstrumente und Kunstgegenstände
Nicht-innenstadtrelevante Sortimente	Möbel
	Heimtextilien
	Tapeten und Teppiche
	Baumarktspezifische Sortimente
	Fahrräder
	Leuchten als Teil des Baumarktsortimentes
	Blumen und Gartenzubehör
	Zoobedarf
	Elektro Großgeräte (sog. Weiße Ware)
	Sportgroßgeräte
	Kfz-Handel und Autozubehör

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 gesa GmbH 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 gesa GmbH 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 gesa GmbH einzuholen.

Hamburg, den 23. April 2004