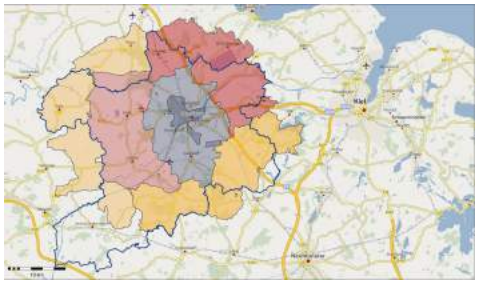
BulwienGesa AG
research • analysis • consulting

REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT

Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
Vollversion - Abgestimmte Endfassung



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

Charlottenburg HRB 95407 B • HypoVereinsbank München: Konto 441 043 30 58, BLZ 700 202 70
Vorstand: Ralf-Peter Koschny, Andreas Schulten, Thomas Voßkamp • Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hartmut Bulwien
Förderndes Mitglied der gif e. V., Member of Plan 4 21, Member of GCSC e. V., RICS

BulwienGesa AG
research • analysis • consulting

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

Projekt-Nr.: 105149

Hamburg, 28. März 2013

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

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	VORBEMERKUNG	1
1.1	Ausgangslage und Auftrag	1
1.2	Operationalisierung und Methodik	3
1.3	Rechtliche Rahmenbedingungen eines regionalen Einzelhandelskonzeptes	8
2	DER DEUTSCHE EINZELHANDEL – ENTWICKLUNGEN, TRENDS, PROGNOSEN	10
2.1	Überblick	10
2.2	Entwicklung der Betriebsformen	12
2.3	Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	14
2.4	Verkaufsflächenentwicklung	16
2.5	Nachfrageentwicklung und Soziodemografie	16
3	STANDORTRAHMENBEDINGUNGEN IM LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG	19
3.1	Lage im Raum, Verwaltung, zentralörtliche Funktionen	19
3.2	Verkehrsanbindung	21
3.3	Einwohnerentwicklung und -prognose	21
3.4	Haushaltsstrukturmerkmale	25
3.5	Beschäftigung und Pendlerverflechtung	28
3.6	Pro-Kopf-Kaufkraftindex	30
3.7	Nachfrageentwicklung im GEP-Raum	32
3.8	Fazit Makro-Standortfaktoren	33
4	DER LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG ALS EINZELHANDELSSTANDORT	35
4.1	Einzelhandelslagen im GEP-Raum	35
4.1.1	Überblick / Systematik – Zentrale Versorgungsbereiche	35
4.1.2	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung /-entwicklung	40
4.1.3	Marktverteilung im GEP-Raum	44
4.2	Standortprofile der Einzelhandelslagen im GEP-Raum	48
4.2.1	ZVB Rendsburg – Innenstadt	48
4.2.2	Rendsburg – Nahversorgungsstandort Güterbahnhof/Schleife (ZVB)	50
4.2.3	Rendsburg – Nahversorgungsstandort Kreishafen (ZVB)	51
4.2.4	Rendsburg – Nahversorgungszentrum Alter Bauhof (ZVB)	53
4.2.5	Rendsburg – Nahversorgungsstandort Flensburg/Eckernförder Straße (ZVB)	55
4.2.6	Rendsburg – GE Friedrichstädter Straße (Fachmarkt-Sonderstandort)	56
4.2.7	Büdelsdorf - Ortszentrum mit Ergänzungsbereichen Hollerstraße West und Rondo (ZVB)	58
4.2.8	Fockbek – Ortszentrum (ZVB)	60
4.2.9	Fockbek – Nahversorgungszentrum Disshorn (Sonderstandort)	62
4.2.10	Schacht-Audorf – Ortszentrum (ZVB)	63
4.2.11	Jevenstedt – Ortszentrum (ZVB)	65
4.2.12	Osterrönfeld – Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel (Sonderstandort)	67
4.2.13	Westerrönfeld – Nahversorgungszentrum Am Busbahnhof (Sonderstandort)	69

© BulwienGesa AG 2013 – 105149

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
4.3	Nahversorgungsabdeckung im GEP-Raum	71
4.4	Der Einzelhandel im Wirtschaftsraum aus Kundensicht - Ergebnisse repräsentativer Kundenbefragungen	74
4.4.1	Methodische Vorbemerkung	74
4.4.2	Soziodemografische Stichprobenmerkmale	74
4.4.3	Kundenherkunft und Evaluierung des Einzugsgebietes	76
4.4.4	Aktuelles Einkaufsverhalten	83
4.4.5	Der Rendsburger Einzelhandel und die Rendsburger Innenstadt in der Kundenbeurteilung	93
4.5	Frequenzanalyse in der Rendsburger Innenstadt	100
5	UMLANDVERFLECHTUNGEN UND MARKTLEISTUNG	105
5.1	Regionales Wettbewerbsumfeld	105
5.2	Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	106
5.3	Zentralität und Kaufkraftbindung	109
5.3.1	Einzelhandelszentralität im GEP-Raum	109
5.3.2	Kaufkraftbindung im GEP-Raum	110
5.3.3	Umsatzrekrutierung und externe Kaufkraftzuflüsse	114
5.3.4	Marktspielräume im GEP-Raum	115
5.4	Fazit: Zentralität, Nachfragevolumen, Kaufkraftströme und Spielräume	119
6	KONZEPTTEIL	120
6.1	Zusammenfassung der Ausgangslage und Implikationen für die zukünftige Einzelhandelssteuerung	120
6.2	Zentrale Versorgungsbereiche im GEP-Raum	124
6.3	Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente	129
6.4	Leitlinien für die künftige Einzelhandelssteuerung m GEP-Raum	131
6.4.1	Übergeordnete Entwicklungsziele	131
6.4.2	Empfehlungen zur Sortimentssteuerung	133
6.4.3	Leitsätze und Empfehlungen für einzelne Lagebereiche	137
6.4.4	Anpassung der Bauleitplanung	140
6.4.5	Belastbarkeit der Rendsburger Innenstadt	141
6.4.6	Planungshorizont der Konzeptfortschreibung	141
6.4.7	Vertiefende Untersuchungen	142
6.4.8	Interkommunale Abstimmung im GEP-Raum	142
6.4.9	Aktuelle Projektübersicht	142

© BulwienGesa AG 2013 – 105149

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen
ALQ	Arbeitslosenquote
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BA	Bauabschnitt
BAB	Bundesautobahn
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)
DOB	Damenoberbekleidung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung
EH	Einzelhandel
EKZ	Einkaufszentrum
EW	Einwohner
EZG	Einzugsgebiet
FGZ	Fußgängerzone
FM	Fachmarkt
GE	Gewerbe
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg
GG	Gebrauchsgüter
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
GVZ	Güterverkehrszentrum
GZ	Grundzentrum
HAKA	Herrenoberbekleidung
HWS	Hauptwohnsitz
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort
KIKA	Kinderbekleidung
Kfz	Kraftfahrzeug
KKZ	Kaufkraftkennziffer
Konz.	Konzessionär
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg
LK/Lkr.	Landkreis
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
MA	Marktanteil
MF	Mietfläche
MI	Mischgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MZ	Mittelzentrum
NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
NVZ	Nahversorgungszentrum
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OTZ	Ortsteilzentrum
PH	Parkhaus
Pkw	Personenkraftwagen
PP	Parkplätze/Stellplätze
qm	Quadratmeter
ROG	Raumordnungsgesetz
SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
SG	Samtgemeinde
SM	Supermarkt
SO	Sondergebiet
SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
UE	Unterhaltungselektronik
UKZ	Umsatzkennziffer
VA	Verbrauchsausgaben
VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
VKF	Verkaufsfläche
VM	Verbrauchermarkt
VZ	Versorgungszentrum
WA	Allgemeines Wohngebiet
WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
WZ	Wohnnahes Zentrum
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
ZUP	Zentraler Umsteigepunkt

© BulwienGesa AG 2013 – 105149

BulwienGesa AG

WARENGRUPPEN-ERLÄUTERUNG

Warengruppen-Code BulwienGesa	EHI*		Warengruppen-Code BulwienGesa	EHI*		Warengruppen-Code BulwienGesa	EHI*	
		Mischbetriebsformen	2		Aperiodischer Bedarf (Fortsetzung)	4	L	Gastronomie
0	A	Warenhäuser (z. B. Kaufhof, Hertie)	2,3	F	DIY/Garten/Freizeit	4,1	L	Restaurants
1	A	SB-Warenhäuser (z. B. Kaufland)	2,31	F	Bau- und Heimwerker-Sortiment	4,2	L	Kneipe/Bar
			2,32	F	Holzhandel	4,3	L	Café/Coffee Shop/Bistro/Eisdiele
1		Periodischer Bedarf	2,33	G	Eisenwaren/Beschläge	4,4	L	Imbiss/Take Away/Systemgastronomie ohne Gastraum
1,1	B	Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	2,341	G	Zimmerpflanzen/Blumen/Floristik	4,5	L	Fast-Food/Systemgastronomie mit Gastraum
1,11	B	Supermarkt	2,342	G	Freilandpflanzen/Gartenbedarf	4,6	L	Food-Court
1,12	B	Discounter	2,35	G	Zweirad	4,7	L	Sonst. Einrichtungen, z. B. Saftbar, Brezelverkauf, Weinstand
1,13	B	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	2,36	G	KFZ-Zubehör			
1,14	B	Sonstige LM-Märkte (GC, Sopo, Bio)	2,37	G	Sport/Campingartikel (Hardware)	5	M	Entertainment
1,15	B	LM-Kleinhandel				5,1	M	Multiplexkino, Kino, Sonderprojektionskino
1,16	B	LM-Handwerk: Bäcker	2,4	E	Einrichtungsbedarf	5,2	M	Fitness-/Wellness-Center
1,17	B	LM-Handwerk Fleischer	2,41	E	Möbel, Küchen, Gartenmöbel	5,3	M	Bowling/Billard/Dart
			2,42	E	Leuchten	5,4	M	Spielhallen/Automatenspiel/Casino
1,2	C	Drogerie/Gesundheit	2,43	E	Heimtextilien inkl. Bettwaren	5,5	M	Kinderspielecenter/Indoor-Spielplatz
1,21	C	Drogerie-Markt	2,44	E	Bodenbeläge, Teppiche	5,6	M	Besucherattraktionen, z. B. Science-Center, Aquarium, Modelleisenbahnwelten
1,22	C	Drogerie/Parfümerie						
1,23	C	Apotheke	2,5		Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf	5,7	M	Sonstige Angebote
			2,51	E	GPK/HHW			
1,3	B	Zeitungen/Tabak	2,52	F	Bücher, Poster	**SONSTIGE NUTZUNGEN/LEERSTÄNDE**		
			2,53	G	Spielwaren			
1,4	B	Zoobedarf periodisch	2,54	G	Musikalien	6		Separate Lagerflächen/Separate Nebenräume
			2,55	H	Schreibwaren, Bürobedarf			
2		Aperiodischer Bedarf	2,56	H	Schmuck, Uhren, Edelmetalle	7		Leerstand
2,1	D	Modischer Bedarf	2,57	C	Sanitätsbed., Akustik, Optik	7,1		Leerstand Einzelhandelsflächen
2,11	D	Vollsortiment	2,58	H	Sonstige Gebrauchsgüter	7,2		Leerstand Lagerflächen
2,12	D	Damenoberbekleidung (DOB)	2,59	G	Zoobedarf (aperiodisch), Haustiere	7,3		Leerstand Sonstige Flächen
2,13	D	HAKA (Herrenoberkleidung)						
2,14	D	Sportbekleidung	3	K	Einzelhandelsnahe Dienstleister	8		Vermietete Werbeflächen, z. B. Fassadenwerbung, Leuchtreklame, Vitrinen in der Mall
2,15	D	Wäsche/Kurzw./Kinderbekleidung//Sonst.	3,1	K	Friseur			
2,16	D	Schuhe inkl. Sportschuhe	3,2	K	Reinigung/Reinigungsannahme			
			3,3	K	Änderungsschneiderei	9		Sonstige Flächen
2,2	F	Elektro, Technik	3,4	K	Sonnenstudio/Kosmetiksalon	9,1		Büroflächen
2,21	F	Weiße Ware	3,5	K	Schuh-/Schlüsseldienst	9,2		Wohnflächen
2,22	F	Braune Ware/Tonträger (UE)	3,6	K	Reisebüro	9,3		Hotel
2,23	F	Foto/Video	3,7	K	Bank-/Sparkasse-/Postfiliale			
2,24	F	EDV	3,8	K	Automaten, z. B. EC-/Fotoautomaten			
2,25	F	Telekommunikation	3,9	K	Sonst. Angebote, z. B. Theaterkasse, T-Shirt-Druck			

* EHI = Euro Retail Institute GmbH, Köln

© BulwienGesa AG 2013 – 105149

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

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

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

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

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

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

Die Rendsburger Innenstadt wurde durch Eröffnung des Schiffbrücken-Centers einerseits gestärkt, gleichzeitig jedoch durch die Schließung des Hertie-Hauses an anderer Stelle auch belastet. Die Lageverhältnisse im Hauptgeschäftsbereich haben sich dadurch umgekehrt. Teile der vormaligen A-Lage sind nunmehr als B-Lage einzustufen; die vormalige Randlage Schiffbrückenplatz ist dagegen Bestandteil des 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[1], 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[2] 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.

1 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.

2 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 02.11.2011 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 18.06.2012 nachgereicht. Anregungen zum Konzept gingen von Seiten der Landesplanung (11.06.) und der Stadt Rendsburg (27.09.) ein und sind in der hier vorliegenden Überarbeitung berücksichtigt.

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 abgestimmt 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 GEP-Raum 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 Einzelhan-

delskonzept 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
– Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Aldi-Verlagerung Kieler Straße/Verkehrskreisel in Osterrönfeld; vorgelegt am 30.07.2012; BulwienGesa-Projektnummer 106.865

1.2 Operationalisierung und Methodik

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

Zusammenfassend sind folgende Untersuchungsschritte durchgeführt worden:

– Kurzabriss Makro-Daten zum GEP-Raum

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

– Vollständige Erhebung und Bewertung des 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 GEP 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 Spätsommer 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. Mehrsortimenter sind differenziert nach den tatsächlichen Flächenanteilen der einzelnen Warengruppen zugeordnet.
Die Umsatzermittlung erfolgte durch Bewertung der erhobenen Verkaufsflächen mit – je nach Verfügbarkeit in absteigender Priorität – betreiberspezifischen, betriebstypenspezifischen oder branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, ggf. gewichtet um besondere Standort- oder Objektmerkmale sowie die jeweilige Wettbewerbsintensität. Zusätzlich konnten für einige größere Betriebe und Teile des Lebensmittelmarktnetzes reale Umsätze der Betreiber eingestellt bzw. mit diesen abgestimmt werden.
Damit steht die Umsatzbewertung insgesamt auf einer vergleichsweise zuverlässigen Grundlage. Eine zusätzliche Plausibilisierung erfolgte im Zuge der Erstellung der Marktverteilungsrechnungen, die für die meisten Hauptwarengruppen im Zuge der ausgekoppelten Projektanalysen aufgestellt worden sind.

– 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 (Badekleidung, Trainingsanzüge, Trikots, Outdoor- und Trekkingbekleidung) sowie Sportschuhe, jedoch keine Sportgeräte. Auch spezielle Funktionskleidung für Nischensportarten (z. B. Segelbekleidung, 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), Geschenkartikel, Spielwaren/Bastelbedarf, Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Poster, Musikalien, Uhren/Schmuck, Optik/Akustik/Sanitätsbedarf, Zoobedarf (ohne Verbrauchsgüter wie Tierfutter), Lederwaren, sonstige persönliche Ausstattung

– Abbildung und Bewertung der gegenwärtigen Marktlage im GEP-Raum
  Darstellung und Analyse der aktuellen Marktverteilung in Form einer vollständigen, nach Lagebereichen und Hauptwarengruppen differenzierten Flächen- und Umsatzbilanz. Vergleich der Entwicklung seit 2004 soweit möglich und aussagefähig (weil sich die Warengruppensystematik seither verändert hat, ist ein direkter 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 Erdgeschossnutzungen in den Zentralbereichen und in ihrer näheren Umgebung.

Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben 2010- differenziert nach Einzelsortimenten und Hauptwarengruppen

Code	Sortiment/ Hauptwarengruppe	Pro-Kopf- Verbrauchsausgaben						
		Gesamt		... davon Distanzhandel		... davon Ladenhandel		Elastizität zur KKZ-Anpassung
		€ p. a.	in v.H.	€ p. a.	Quote	€ p. a.	in v.H.	
1,1	Nahrungs- und Genussmittel	1.903	33,7 %	16	0,8 %	1.887	35,7 %	0,2
1,2	Drogerie/WPR	250	4,4 %	9	3,5 %	241	4,6 %	0,8
1,3	Pharmaziewaren	544	9,6 %	6	1,1 %	538	10,2 %	0,4
1,41	Verbrauchsgüter für Heimtiere, Futter	34	0,6 %	0	1,0 %	34	0,6 %	0,4
1,42	Zeitungen, Zeitschriften	38	0,7 %	2	5,1 %	36	0,7 %	0,1
SUMME PERIODISCHER BEDARF		**2.769**	**49,0 %**	**33**	**1,2 %**	**2.736**	**51,7 %**	**0,3**
2,1	**Modischer Bedarf, darin:**	**778**	**13,8 %**	**165**	**21,2 %**	**613**	**11,6 %**	**1,2**
2,11	Bekleidung/Accessoires	648	11,5 %	148	22,9 %	499	9,4 %	1,2
2,12	Schuhe inkl. Änderungen/Reparaturen	131	2,3 %	17	13,0 %	114	2,1 %	0,9
2,2	**Elektro/Technik, darin:**	**452**	**8,0 %**	**54**	**11,9 %**	**399**	**7,5 %**	**1,3**
2,21	Großelektro/Haustechnik o. EBK	56	1,0 %	10	17,5 %	46	0,9 %	0,7
2,22	Kleinelektrogeräte	41	0,7 %	5	12,6 %	36	0,7 %	0,4
2,23	Unterhaltungselektronik	156	2,8 %	18	11,8 %	137	2,6 %	1,5
2,24	EDV Hard- und Software	84	1,5 %	11	12,5 %	74	1,4 %	1,9
2,25	Foto/Zubehör/Imaging	73	1,3 %	8	10,9 %	65	1,2 %	1,3
2,26	Telekom: Fest/Mobil/Fax	42	0,7 %	2	4,7 %	40	0,8 %	1,4
2,3	**DIY/Garten/Freizeit, darin:**	**596**	**10,6 %**	**29**	**4,8 %**	**568**	**10,7 %**	**1,7**
2,31	Erzeugnisse für die Wohnungsinstandsetzung	262	4,6 %	7	2,7 %	254	4,8 %	2,0
2,32	Werkzeuge für Heim und garten, Kleineisenw.	71	1,3 %	2	2,5 %	69	1,3 %	1,9
2,33	Gartenbedarf (o. Werkzeuge), Freiland-Pflanze	70	1,2 %	4	5,4 %	66	1,3 %	1,2
2,34	Zimmerpflanzen, schnittblumen	60	1,1 %	2	3,4 %	57	1,1 %	1,2
2,35	Camping- und Caravanartikel	23	0,4 %	2	8,7 %	21	0,4 %	1,1
2,35	Sportartikel (ohne Bekleidung)	25	0,5 %	4	16,9 %	21	0,4 %	1,1
2,36	Fahrräder inkl. Zubehör	31	0,6 %	2	5,1 %	30	0,6 %	1,7
2,37	Kfz Ersatzteile, Zubehör, Pflegemittel	55	1,0 %	6	11,1 %	49	0,9 %	1,3
2,4	**Einrichtungsbedarf, darin:**	**533**	**9,4 %**	**22**	**4,1 %**	**511**	**9,7 %**	**1,9**
2,41	Möbel (inkl. Garten, Küchen, E-Geräte)	379	6,7 %	10	2,5 %	370	7,0 %	2,0
2,42	Leuchten	23	0,4 %	0	1,3 %	23	0,4 %	2,0
2,43	Heimtextilien inkl. Bettwaren	75	1,3 %	11	14,8 %	64	1,2 %	1,6
2,44	Teppiche, sonstige Bodenbeläge	56	1,0 %	1	1,0 %	55	1,0 %	1,6
2,5	**Hartwaren/Persönlicher Bedarf, darin:**	**525**	**9,3 %**	**61**	**11,6 %**	**464**	**8,8 %**	**1,5**
2,51	GPK, Hausrat, Geschenkartikel	89	1,6 %	10	11,3 %	79	1,5 %	1,8
2,52	Bücher, Poster, Kalender	99	1,7 %	23	23,3 %	76	1,4 %	1,3
2,53	Spielwaren (auch PC-Spiele), Hobbys	53	0,9 %	9	17,9 %	43	0,8 %	1,1
2,54	Musikinstrumente, Noten + Zubehör	13	0,2 %	2	14,4 %	11	0,2 %	2,0
2,55	Schreibwaren, Zeichenmat., Büroartikel	39	0,7 %	2	5,9 %	37	0,7 %	1,1
2,56	Schmuck, Uhren (Reparaturen), Edelmetalle	58	1,0 %	6	9,7 %	53	1,0 %	1,8
2,57	GG.f.d.Gesundheitspfl. (Sanitbed./Akustik/Opti	94	1,7 %	6	6,0 %	88	1,7 %	1,4
2,58	Sonstige Gebrauchsgüter	72	1,3 %	7	10,2 %	65	1,2 %	1,6
2,59	Heimtiere, Gebr.güter f. d. Heimtierhaltung	8	0,2 %	0	2,1 %	8	0,2 %	0,4
SUMME GEBRAUCHSGÜTER		**2.885**	**51,0 %**	**330**	**11,4 %**	**2.555**	**48,3 %**	**1,5**
EINZELHANDEL GESAMT		**5.654**	**100,0 %**	**363**	**6,4 %**	**5.291**	**100,0 %**	**0,9**

Vertiefte Darstellung der Rendsburger Innenstadt als Einzelhandelsstandort, hierzu auch Lageklassifikation, unterstützt durch eine Frequenzanalyse.

– Repräsentative Kundenbefragungen an wesentlichen Einzelhandelsstandorten
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-Warenhaus, Schleswiger Chaussee) mit insgesamt n = 1.271 ausgewerteten Interviews durchgeführt. Sie wurden jeweils auf die Wochentage Do - Sa und in Wochen ohne Feiertags- und Ferieneinflüsse 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 Einzugsgebietes, Bestimmung der Marktdurchdringung und der räumlichen Umsatzherkunft am jeweiligen Standort;
  - Abbildung und vergleichende Analyse der sozioökonomischen Kundenstruktur an den Standorten;
  - Darstellung des jeweiligen Besuchsverhaltens (Besuchsanlass, aufgesuchte Geschäfte am Standort, nachgefragte Produkte, aktuelle Verkehrsmittelwahl, Kopplungsbeziehungen mit den jeweils anderen Standorten[3], Entwicklung der Einkaufshäufigkeiten an den jeweiligen Standorten;
  - Einstellungen und Meinungen zu den jeweiligen Standorten, v. a. zur Rendsburger Innenstadt;
  - Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in der Rendsburger Innenstadt, vermisste Branchen und Geschäfte.

  Die Durchführung der Befragung sowie die Erfassung und Aufbereitung der Daten wurden nach Vorgaben der BulwienGesa AG von geschulten Mitarbeitern der Fa. TeamMarcon, Hamburg, durchgeführt.

– 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.

[3] Im Jahre 2010 wurden in der Innenstadt und im EKZ Eiderpark noch keine Kopplungsbeziehungen 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 würde.

– Konzeptteil
  Der Konzeptteil 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" Sortimente sowie eine grundstücksscharfe Abgrenzung "zentraler Versorgungsbereiche" (ZVB). In diesem Zusammenhang erfolgt eine Überarbeitung des Zentrensystems 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.

– Kurzfassung/Beschlussvorlage
  Der Konzeptteil ist in Verbindung mit einer Zusammenfassung der Marktanalyse als Kurzfassung ausgekoppelt, welche auch als Beschlussvorlage für die Gremien verwendet werden kann.

– Geltungsdauer
  Das Konzept ist auf eine mittelfristige Geltungsdauer ausgelegt.

– Datengrundlagen
  Das Einzelhandelskonzept und die zugrunde liegende Marktanalyse basieren vornehmlich auf
  - eigenen Recherchen und Berechnungen, insbesondere auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandelsbesatzes im GEP-Raum;
  - der Auswertung eigener Datenbanken (v. a. immobilien- und regionalwirtschaftliche Datenbank RIWIS) zur Regionalökonomie, zum großflächigen Einzelhandel in der Region sowie zu wesentlichen Handelsimmobilien im GEP-Raum;
  - der Auswertung eigener Gutachten im Untersuchungsraum und an der Peripherie, v. a. auch des Vorgängerkonzeptes 2004;
  - explorativen Gesprächen mit Planungsbehörden, Kammern und Verbänden, Betreibern, Immobilieneigentümern sowie Projektentwicklern;
  - der Auswertung zugänglicher amtlicher Statistiken vornehmlich des Statistikamtes Nord sowie der Bundesagentur für Arbeit;
  - der Auswertung relevanter raumordnerischer Unterlagen (LEP Schleswig-Holstein 2010, Regionalplan für den Planungsraum III K.E.R.N. 2000);
  - der Auswertung des wöchentlichen Pressespiegels der Stadt Rendsburg;
  - sonstiger relevanter Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne, u. a. die Entwurfsfassung der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet Altstadt Rendsburg (Fa. Elberg, Stand 21.11.2011);
  - sonstiger geeigneter Fachgutachten, Standort- und Regionalanalysen Dritter u. a. zur DOC-Entwicklung in Rendsburg sowie zur Bevölkerungsentwicklung im GEP-Raum (Bertelsmann-Stiftung).

1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen eines regionalen Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende regionale Einzelhandelskonzept für den GEP-Raum regelt nicht das Procedere der Einzelhandelsentwicklung der beteiligten Kommunen untereinander - hierzu liegt aus dem Vorgängerkonzept 2004 ein Prüf- und Abstimmungsmodus vor, welcher von den GEP-Kommunen beschlossen wurde und welcher auch weiterhin Gültigkeit behält.
Das regionale Einzelhandelskonzept legt vielmehr üblicherweise kommunale Zielsetzungen und Richtlinien (z. B. der Ausweis zentraler Versorgungsbereiche und die Anlage eines Systems hierarchischer zentraler Standorte sowie die Erstellung einer Liste "zentrenrelevanter" Sortimente) übergreifend und verbindlich für alle beteiligten Kommunen des GEP-Raumes fest. Ebenso werden gemeinsame Leitlinien zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels vereinbart. Damit tritt das gemeinsame regionale Einzelhandelskonzept an die Stelle jeweils eigener Einzelhandelskonzepte der GEP-Gemeinden.

Ein Einzelhandelskonzept ersetzt keine verbindliche Bauleitplanung, doch erfüllt es Rechtsbegriffe wie "zentrenrelevante Sortimente" und "zentrale Versorgungsbereiche" mit Leben und bildet als informelles Instrument der Planung gemäß § 1 (6 Nr. 11) BauGB die städtebauliche Grundlage und Legitimation für die Regelung von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplänen sowie auch im Flächennutzungsplan Logischerweise bewegt sich das Konzept dabei im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der jeweiligen landesplanerischen Zielsetzungen.

Durch die Festlegungen im Einzelhandelskonzept werden eine Reihe weiterer Vorschriften berührt, v. a.:

- Einzelhandels-Projektprüfungen gemäß § 34.3 BauGB (Zentrenschutz);
- Prüfung gemäß § 11.3 BauNVO (Vermutungsregel großflächiger Einzelhandel, Zentrenschutz, Versorgung der Bevölkerung)
- Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB: Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVBs);
- § 9 (2a) BauGB: Vereinfachter Bebauungsplan, Zentrenschutz

Auch Instrumente wie Veränderungssperren oder Zurückstellungen werden u. a. aus Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes heraus begründet. Damit leistet ein schlüssig erstelltes und konsequent umgesetztes Einzelhandelskonzept für die Standortgemeinde einen elementaren Beitrag zu einer sachgerechten und vor allem rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter einer "konsequenten Umsetzung" ist dabei weniger eine unmittelbare Exekution der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Empfehlungen und Leitlinien, als vielmehr eine verbindliche Orientierung an den selbst gesetzten Zielen und Leitlinien gemeint. Einzelfallbezogene Abweichungen bedürfen - sofern überhaupt angezeigt - einer sorgfältigen und stichhaltigen Begründung. Eine willkürliche Steuerungspraxis oder eine widersprüchliche Anwendung hingegen entwertet das Konzept und macht die Gemeinde im Worst Case auch rechtlich angreifbar - z. B. wenn eine Veränderungssperre für eine beabsichtigte Einzelhandelsnutzung verhängt wird, für die auf einem anderen Grundstück unter vergleichbaren Lagebedingungen erst kurz zuvor Baurecht geschaffen worden ist.
Ein kommunales Einzelhandelskonzept muss vom Rat der Standortgemeinde allerdings nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern auch beschlossen werden; nur dann erhält es die notwendige Verbindlichkeit.

Das regionale Einzelhandelskonzept für den GEP-Raum müsste insoweit von allen teilnehmenden Kommunen beschlossen werden[4].

Darüber hinaus schafft ein Einzelhandelskonzept bzw. die darin enthaltene Marktanalyse Transparenz über die jeweilige Marktsituation. Die Befunde ebenso wie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sind allen interessierten Akteuren zugänglich. Damit wird auch eine gewisse Investitions- und Planungssicherheit für die wirtschaftlichen Akteure geschaffen; politisches Handeln hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird für Betreiber und Vorhabenträger berechen- und nachvollziehbar.

Als informelle Planungsgrundlage bestehen für die Verfahrensabwicklung bei der Erstellung eines kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzeptes keine verbindlichen gesetzlichen Vorgaben. Es empfiehlt sich jedoch gleichwohl eine Beteiligung (übergeordneter) Planungsbehörden sowie Trägern öffentlicher Belange (v. a. IHK, Einzelhandelsverbände usw.). Eine Öffentlichkeitsbeteiligung kann durch einen öffentlichen Präsentations-/Erörterungstermin sowie ggf. eine daran anschließende Auslegung hergestellt werden. Da ein Einzelhandelskonzept über die jeweilige Legislaturperiode hinaus in seinen Grundzügen eine langfristige Guidance vermitteln soll, ist eine Einbeziehung der jeweiligen Ratsfraktionen z. B. in Form einer Lenkungsgruppe (ggf. verstärkt um IHK und übergeordnete Planungsbehörden) üblich; Ziel sollte sein, dass das Konzept von einer breiten Ratsmehrheit getragen wird.

=> Im vorliegenden Falle übernimmt der GEP-Arbeitsausschuss (nach Gründung der Entwicklungsagentur der Vorstand der Entwicklungsagentur) die Funktion der Lenkungsgruppe; verstärkt um Vertreter der Landesplanung.

2 DER DEUTSCHE EINZELHANDEL – ENTWICKLUNGEN, TRENDS, PROGNOSEN

2.1 Überblick

Die Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel weist im langfristigen Trend einen leicht steigenden Verlauf auf. Konjunkturbedingt wechseln sich dabei rückläufige Phasen und Jahre mit geringen Steigerungsraten ab. Einbrüche waren 2002, 2003 sowie während der Immobilien- und Konsumkrise 2009 zu verzeichnen; signifikante Steigerungen dagegen in den Erholungsphasen 2004[5] und 2010. Auch 2011 wird eine signifikante Steigerung im Bereich +/-2 % aufweisen (endgültige Daten lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Abhandlung noch nicht vor).
Nominal nahm der Einzelhandelsumsatz "im engeren Sinne" (ohne Brennstoffe, Kfz, Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Versandhandel) im Zeitraum 2002 - 2010 um ca. 2,7 % von 393,4 auf 404,3 Mrd. Euro p. a. zu, doch ist davon rund die Hälfte der Preissteigerung geschuldet. Per Saldo verbleibt ein realer Zuwachs von ca. 1,3 %.
Im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen bleibt jedoch festzuhalten, dass der Private Konsum insgesamt sowie darin auch der Einzelhandel sich zuletzt als vergleichsweise krisenresistent gezeigt haben.
Im langfristigen Trend kann mit einer nominalen Steigerungsrate von ca. 0,3 - 0,5 % p. a. gerechnet werden, wobei sich die Hauptwarengruppe "Periodischer Bedarf" (Lebensmittel/Verbrauchsgüter), welche rund die Hälfte der gesamten einzelhandelsrelevanten Nachfrage ausmacht, sich im Normalfall noch etwas besser als die Nonfood-Branchen entwickelt. Für "Periodischen Bedarf" kann mit jährlichen Zunahmen von ø ca. +0,5 % gerechnet werden.

[5] Ein Teil der 2004er Steigerungsrate ist vermutlich auch einer Panelumstellung des Statistischen Bundesamtes geschuldet; entsprechend sind die Jahre davor möglicherweise in ihrer Entwicklung unterzeichnet worden.

Motor ist hier jedoch nicht unbedingt der Lebensmittelhandel, sondern vielmehr der gesamte Bereich Health Care/Körperpflege/freiverkäufliche Pharmaziewaren, über den sich die expandierenden Drogeriemärkte profilieren.

Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes 2002 - 2010*

Jahr	Gesamtumsatz p. a. (Mrd. Euro)	Nominale Veränderung zum Vorjahr	Reale Veränderung zum Vorjahr
2002	393,4	-2,1 %	-2,5 %
2003	387,8	-1,4 %	-1,4 %
2004	396,4	2,2 %	2,3 %
2005	399,9	0,9 %	1,1 %
2006	402,2	0,6 %	0,1 %
2007	404,5	0,6 %	-1,0 %
2008	409,4	1,2 %	-0,6 %
2009	396,7	-3,1 %	-3,2 %
2010	404,3	1,9 %	1,3 %

Quelle: Destatis, HDE-Berechnungen, ab 2004 neuer Berichtskreis, Bruttoumsätze, 2007 Mehrwertsteuer-Erhöhung; neue Methodik und Stichprobe August 2010
* Umsatz im Einzelhandel **ohne** Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken

Die Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in 2012 wird maßgeblich von der tatsächlichen wie auch absehbaren Entwicklung des Arbeitsmarkts abhängen sowie von einer Bewältigung der Schuldenkrise im Euro-Raum. Deutsche Haushalte machten in der Finanzkrise 2007/2008 die Erfahrung, dass anders als in vielen Industrieländern sich die persönliche wirtschaftliche Betroffenheit sehr in Grenzen hielt. Die Lohnzurückhaltung der zurückliegenden Jahre stärkte die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft; das Instrument der Kurzarbeit und sicherlich auch die viel gescholtenen und im internationalen Vergleich recht rigiden Kündigungsbedingungen führten dazu, dass der Arbeitsmarkt kaum auf die Krise reagierte. Daraus entwickelte sich ein gewisses Vertrauen, welches den inländischen Kon-

sum auch unter den Vorzeichen einer erneuten internationalen Finanzkrise zu stützen vermag. Darüber hinaus macht das derzeit niedrige Zinsniveau das Sparen für viele Haushalte uninteressant.

Insgesamt kann also auch 2012 noch mit einer (abgeschwächten) positiven Entwicklung des Privaten Konsums gerechnet werden. Über das Jahr hinaus hängt viel davon ab, ob die Finanzkrise des Euro-Raums in eine handfeste Weltwirtschaftskrise übergeht.

Allerdings schlägt eine Steigerung des Privaten Konsums nicht zwangsläufig auch in gleichem Maße auf den Einzelhandel durch.

In der vergangenen Dekade haben sich beide Aggregate zunehmend entkoppelt, d. h. während die privaten Konsumausgaben von 2002 bis 2010 um ca. 14,7 % angestiegen sind, hat der Einzelhandel im gleichen Zeitraum nur einen nominalen Zuwachs um 2,7 % erfahren.

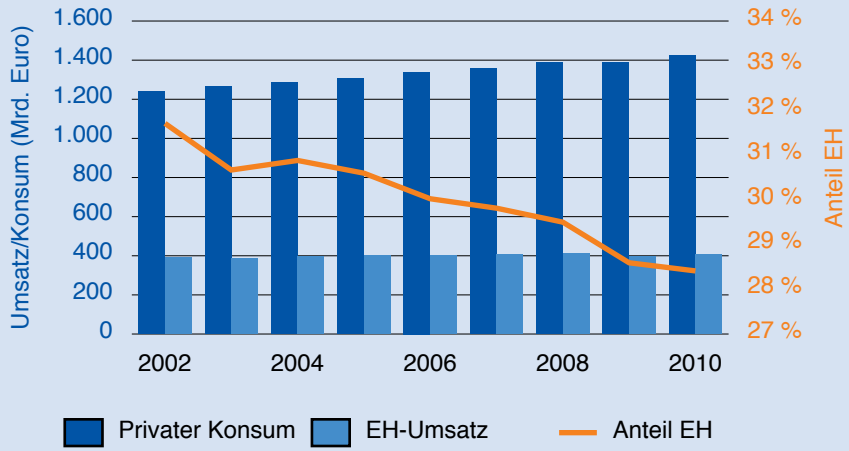
Der Einzelhandel partizipiert insoweit nur unterproportional von einem Anstieg der privaten Konsumausgaben; sein Anteil an den privaten Konsumausgaben nimmt im langfristigen Trend kontinuierlich ab.

Steigende Kosten für Gesundheit, Wohnen, Verkehr und Energie absorbieren einen zunehmenden Anteil der Konsumausgaben, aber auch sinkende Produktionskosten für eine ganze Reihe von Konsumgütern (v. a. Textilien, in Abhängigkeit von Innovationszyklen vielfach auch technische Geräte/Unterhaltungselektronik) sowie Preiswettkämpfe (z. B. phasenweise im Lebensmittelhandel) und damit letzten Endes der Eintritt einer gewissen Marktsättigung tragen zu einem sinkenden Anteil des Einzelhandels bei.
Seit 2010 schwächt sich dieser Rückgang ab; derzeit scheint auch der Einzelhandel wieder stärker vom anziehenden Privaten Konsum profitieren zu können.

Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes, der privaten Konsumausgaben und des Einzelhandelsanteils am privaten Konsum in Deutschland 2002 - 2010

Jahr	Privater Konsum (Mrd. Euro)	Einzelhandelsumsatz (Mrd. Euro)	Anteil Einzelhandel am Konsum
2002	1.241	393,4	31,7 %
2003	1.265	387,8	30,7 %
2004	1.284	396,4	30,9 %
2005	1.307	399,9	30,6 %
2006	1.340	402,2	30,0 %
2007	1.357	404,5	29,8 %
2008	1.388	409,4	29,5 %
2009	1.387	396,7	28,6 %
2010	1.423	404,3	28,4 %

Einzelhandelsumsatz, private Konsumausgaben und EH-Anteil am privaten Konsum 2002 - 2010



Quelle: HDE/Destatis, eigene Recherchen und Berechnungen

Allerdings üben mehrere Faktoren maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels aus.

Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

* u. a. Internationalisierung/Globalisierung, neue Konzepte/Betriebsformen/Vertikalisierung, Kooperation/Fusionen etc.

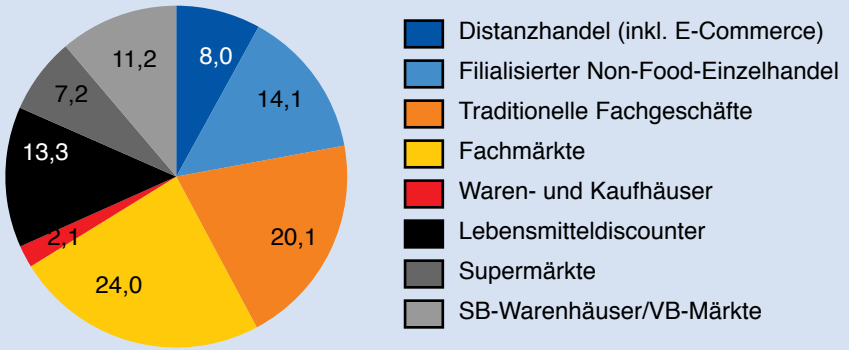
Systematisiert lassen sich sieben Hauptfaktoren mit nachhaltigem Einfluss auf die Handelsentwicklung identifizieren. Dies sind aus Handelssicht einerseits exogene Faktoren, wie beispielsweise Konsumentenverhalten, Soziodemografie, Raumordnungspolitik und sowie endogene Faktoren wie veränderte Vertriebs- und Marketingstrategien.
Nachfolgend werden die Konzepte und Strategien des Handels als endogener Faktor sowie die sozioökonomische/-demografische Entwicklung und die rechtlichen Rahmenbedingungen als herausragende exogene Einflussfaktoren eingehender dargestellt.

2.2 Entwicklung der Betriebsformen

Betriebsformendynamik in Deutschland

	2002	2004	2006	2008	2010	2012*
	Marktanteil in %					
Distanzhandel (inkl. E-Commerce)	5,9	6,8	6,8	7,3	7,7	8,0
Filialisierter Non-Food-Einzelhandel	13,2	12,9	13,5	13,7	13,9	14,1
Traditionelle Fachgeschäfte	25,9	24,8	23,9	21,5	20,7	20,1
Fachmärkte	21,4	22,3	22,7	23,1	23,7	24,0
Waren- und Kaufhäuser	3,9	3,6	3,2	2,9	2,5	2,1
Lebensmitteldiscounter	10,0	10,6	11,5	12,8	12,9	13,3
Supermärkte	8,8	8,2	7,1	7,2	7,2	7,2
SB-Warenhäuser/VB-Märkte	10,8	10,8	11,3	11,6	11,4	11,2

Betriebsformen 2012* (in % vom Umsatz)



Quelle: nach Hahn-Gruppe Retail Real Estate Report Germany 2011/2012, 6. Ausgabe, S. 16
* Prognose

Die Umsatzentwicklung im Einzelhandel schlägt sich nicht bei allen Betriebstypen gleichermaßen nieder. Fachmärkte, der filialisierte Einzelhandel sowie vor allem der Online-Handel zählen zu den Marktan-

teilsgewinnern. Demgegenüber verlieren die Warenhäuser und die traditionellen Fachgeschäfte weiter an Bedeutung und Umsatz.

Durch die Schließung aller Hertie-Häuser sowie die Aufgabe von weiteren 17 Warenhäusern ist zum Beispiel der Marktanteil der Waren- und Kaufhäuser in 2010 auf nur mehr 2,5 % gesunken.
Dennoch ist davon auszugehen, dass auch zukünftig zumindest in den Innenstädten der Großstädte die Warenhäuser ihren Platz im Einzelhandel halten können. Demgegenüber ist Woolworth nach der Übernahme u.a. durch Tengelmann in kleineren Städten und Stadtteillagen wieder expansiver. Mittelfristig soll die Zahl der Filialen von derzeit 163 auf 250 erhöht werden. Das Unternehmen lässt verlautbaren, dass langfristig sogar bis zu 500 Woolworth-Kaufhäuser vorstellbar sind. Noch 2010 nannte die Unternehmensführung das Ziel, jede Woche eine neue Filiale zu eröffnen.

Fachmärkte stellen umsatzmäßig mittlerweile den bedeutendsten Betriebstyp dar. Dabei ist bei den Fachmärkten ein Trend zu immer größeren Verkaufsflächen (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte) sowie auch zu einer höheren Spezialisierung feststellbar. Auch Non-Food-Discounter und Kleinpreismärkte, wie T€Di oder Schum Euroshop, die erst seit wenigen Jahren auf dem Markt aktiv sind und sich deutlich von den früher vorherrschenden Rest- und Sonderpostenmärkten abheben, expandieren in großem Umfang.

Die Standortanforderungen sind vergleichsweise kompromisslos geworden, wobei in den meisten Fällen sowohl innerstädtische Lagen (kleinere Städte, in Großstädten Stadtteilzentren) als auch Fachmarktzentren oder Fachmarktagglomerationen nachgefragt werden. Wichtig ist jedoch stets die Clusterbildung und die direkte Nähe zu frequenzinduzierenden Magnetbetrieben, außerhalb der Hauptgeschäftslagen dabei im Regelfall aus dem Lebensmittelhandel.

Trotz zunehmender Reglementierung hält der Ansiedlungsdruck auf verkehrsorientierte Fachmarktlagen weiterhin an. Begünstigende Faktoren sind relativ niedrige Mieten bei marktgerecht konzipierten und dimensionierten Ladeneinheiten, die unmittelbare Nähe zu synergetischen Betriebsformen und frequenzbildenden Ankerbetrieben (v. a. Verbrauchermärkte) sowie gute Verkehrsanbindungen und direkt zugeordnete (gebührenfreie) Stellplätze. Insbesondere in kleineren Städten bzw. überall dort, wo Fachmarktlagen den gewachsenen Innenstädten hinsichtlich Frequentierung und Reichweite den Rang abgelaufen haben oder abzulaufen drohen, bevorzugen auch mittelständische Betreiber zunehmend diese Außenstandorte. Entsprechend können sich Konflikte mit Raumordnung und Städtebau verschärfen. Soweit es sich dabei um "zentrenrelevante" Sortimente handelt, ist dies auf normalem (baurechtlichem) Weg eigentlich kaum mehr möglich.

Auf der anderen Seite werden auch kleinere und mittlere Städte mit leistungsstarken Stadtzentren zunehmend für großflächige Filialisten interessant. Eine gewisse magische Schwelle stellen hierbei rund 100.000 Einwohner im Einzugsgebiet dar. Ab dieser Größenordnung erweisen sich z. B. kleinere Elektro-Fachmärkte sowie viele großflächige Modekonzepte als tragfähig. Anbieter wie H & M und C & A besetzen zunehmend stärkere Mittelzentren und ziehen weitere Modefilialisten, aber auch filialisierende Buchkaufhäuser und Anbieter für Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel nach sich. Monomarken-Stores gewinnen besonders im modischen Segment zunehmend an Gewicht. Die klassische Mittlerfunktion des unabhängigen Einzelhandels wird durch diese Vertikalisierung zunehmend verdrängt. Dies ist durchaus wörtlich zu nehmen, denn die Mietbelastbarkeit der vertikalen Konzepte ist durch die verlängerte Wertschöpfungskette regelmäßig höher als die des traditionellen Fachhandels, weshalb sich letzterer weitgehend aus den A-Lagen zurückziehen muss - es sei denn, die Betreiber sind

auch Eigentümer ihrer Immobilie. Infolgedessen bleiben dort von den tradierten Fachgeschäten meist nur die wenigen wirklich leistungsstarken Marktführer zurück; die A-Lagen werden angebotsseitig zunehmend uniform.

Andererseits diversifizieren etablierte Handelsunternehmen (z. B. H & M) zunehmend und entwickeln neue Shop-Konzepte mit speziellen Sortimenten; darüber hinaus expandieren permanent namhafte ausländische Filialisten auf den deutschen Markt - zumal dieser in der gegenwärtigen Krise als weitgehend stabil gilt. Namhafte Beispiele sind TKMaxx, Hollister und Primark.

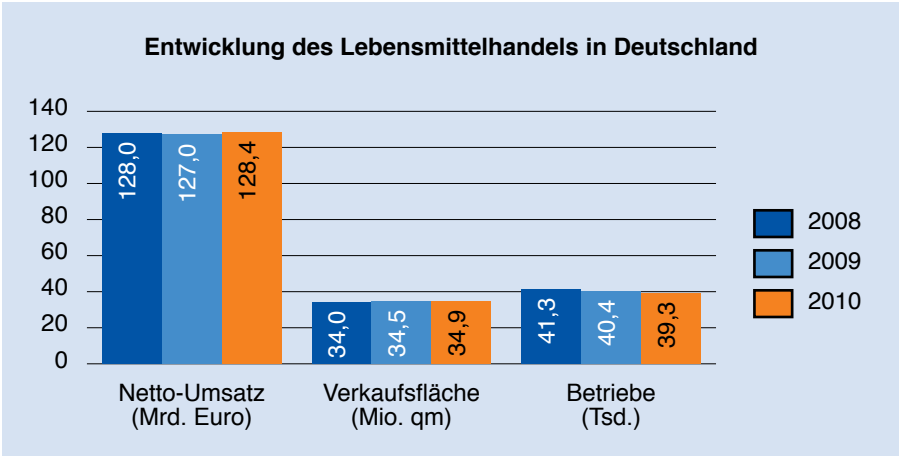
Sehr positiv entwickelt hat sich der Umsatz im Distanzhandel (Versandhandel, E-Commerce, Teleshopping). Nach den Angaben des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels (HDE) stieg der Umsatzanteil um ca. 9,5 %-Punkte in 2009 auf knapp 22 Mrd. Euro 2010 und im letzten Jahr konnte die Steigerungsrate vermutlich noch erhöht werden.

Es ist absehbar, wann der Distanzhandel die Marke von 10 % Gesamtmarktanteilen überschreiten wird. Während im Lebensmittelhandel nur ca. 1 % Marktanteil auf den Distanzhandel entfallen, bewegt sich dieser Anteil im gesamten Bekleidungsbereich, bei Büchern, Spielwaren und im Consumer Electronics-Segment bereits bei >20 %.
Anderseits gewinnen Multi-Channel-Strategien an Bedeutung. So ist auch der stationäre Einzelhandel zunehmend im E-Commerce tätig und hat seine Internetpräsenz erheblich ausgebaut.
Traditionelle Handelsunternehmen, wie z. B. Douglas und Tchibo, aber auch H & M, Esprit und jüngst Media tendieren verstärkt zum Onlineverkauf. Umgekehrt zeichnet sich aber auch wiederum der Trend ab, dass klassische Online-Händler, wie z. B. Amazon, auch Überlegungen anstellen, eigene stationäre Läden zu errichten.

Die funktionale Trennung zwischen stationärem Handel und Distanzhandel verwischt dadurch zunehmend.

2.3 Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Im kurzen Zeitraum zwischen 2008 und 2010 ist bei den Verkaufsflächen im Lebensmittelhandel ein stetiges Wachstum zu beobachten. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Verkaufsstellen ab.



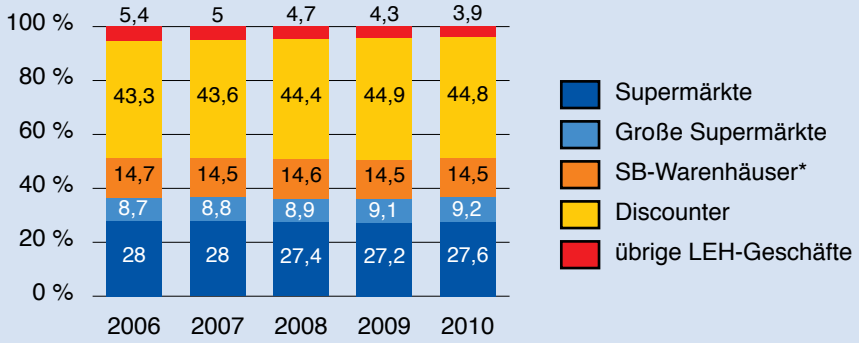
Quelle: EHI Retail Institute Köln, ohne Spezialgeschäfte und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel

Anhand der von den Betriebsformen gebundenen Marktanteile verdeutlicht sich die Entwicklungsdynamik der Branche.

Die Discounter konnten die Anzahl ihrer Geschäfte in 2010 auf 16.250 erhöhen und den Umsatz auf 57,5 Mrd. Euro weiter ausbauen.

Sie haben sich mittlerweile zum Hauptversorger im deutschen Lebensmittelmarkt entwickelt. Discounter haben ihren Marktanteil auf knapp 45 % erhöht und stellen ca. 37 % der Verkaufsfläche aller Lebensmittelgeschäfte. Allerdings scheint gegenwärtig eine gewisse Sättigungsgrenze erreicht zu sein. Der durchschnittliche Verkaufsflächenbedarf der Discounter steigt dabei kontinuierlich an; aktuell werden kaum noch Flächen bis 800 qm entwickelt. Auf die erhöhte Wettbewerbsintensität reagieren die Betreiber u. a. mit der Verbreiterung des Sortiments, z. B. mit dem Anbieten von Frischfleisch, der Integration von Backstation sowie einer Ausdehnung von Biosortimenten. Auch zeichnen sich im Non-Food-Aktionssortiment Sättigungstendenzen ab, die dazu führten, dass größere Restanten entstanden. Darauf hat sich u. a. Aldi eingestellt und als Konsequenz daraus das Angebot reduziert und hochwertigere Artikel in das Sortiment aufgenommen. Die Discounter Penny und Netto haben das Non-Food-Sortiment ebenfalls gestrafft und führen vermehrt Aktionen mit Markenartikeln durch.

Marktanteile im Lebensmittelhandel nach Betriebsformen



Quelle: EHI Retail Institute, Köln

* Gesamtwerte inkl. Non-Food

Zuletzt wieder positiv entwickelt haben sich die Supermärkte. Sie konnten Umsatz, Marktanteil und Verkaufsfläche deutlich ausweiten. Als Lebensmittelvollsortimenter integrieren sie ein umfassendes Angebotsspektrum von der discountorientierten Eigenmarke über einen profilierten Frischebereich nebst integriertem Drogeriemarkt bis zum Bio-Grundsortiment sowie einem häufig separierten Getränkemarkt. Der Flächenanspruch erhöht sich dabei fortlaufend und liegt je nach betreiber bei derzeit rund 1.500 - 2.000 qm VKF. In hochverdichteten Kernstadtlagen sowie in ländlichen Räumen mit niedriger Bevölkerungsdichte kommen weiterhin auch kleinere Verkaufsflächen zur Umsetzung.

Die großen SB-Warenhäuser konnten ihren Marktanteil mit 14,5 % nur knapp behaupten, bei einem leichten Anstieg der Anzahl der Geschäfte und der Verkaufsfläche. Die vormalige Kernzielgruppe der jungen Familien nimmt im Zuge des demografischen Wandels nicht nur ab, sondern wendet sich auch verstärkt dem Discount zu. Kleinere Haushalte und bis weit in die Abendstunden ausgeweitete Öffnungszeiten machen Vorratskäufe zunehmend entbehrlich und den größten Teil der nachgefragten Artikel bietet auch der wohnortnahe Vollsortimenter an. Dem vertrieblichen Vorteil eines Sortimentes von 40.000 Artikeln und mehr stehen also reduzierte Einkaufsmengen, ein vielerorts besser ausgebildetes wohnortnahes Versorgungsnetz sowie auch eine geringere Bereitschaft zur Inkaufnahme weiter Wege entgegen - sowohl hinsichtlich An- und Abfahrt, wie auch in den flächenextensiven SB-Warenhäusern selbst. Bei den Nonfood-Sortimenten müssen sich SB-Warenhäuser schon seit Jahren mit der zunehmenden Zahl niedrigpreisiger Fachmärkte sowie den Aktionsartikeln der Discounter auseinandersetzen. Diese Faktoren führten zu einer Zweiteilung der Vertriebsstrategien.

Einige Anbieter setzen auf kleinere Verkaufsflächen mit deutlich gestrafften Nonfood-Sortimenten (VKF-Bedarf ca. 3.000 - 5.000 qm), andere behalten das umfassende Sortiment und einen VKF-Bedarf ab ca. 6.000 qm bei, wobei die kleineren Flächenentwicklungen bei weitem überwiegen. Die großen Konzepte konnten zuletzt in kleineren und mittleren Städten von Warenhaus-Schließungen profitieren.

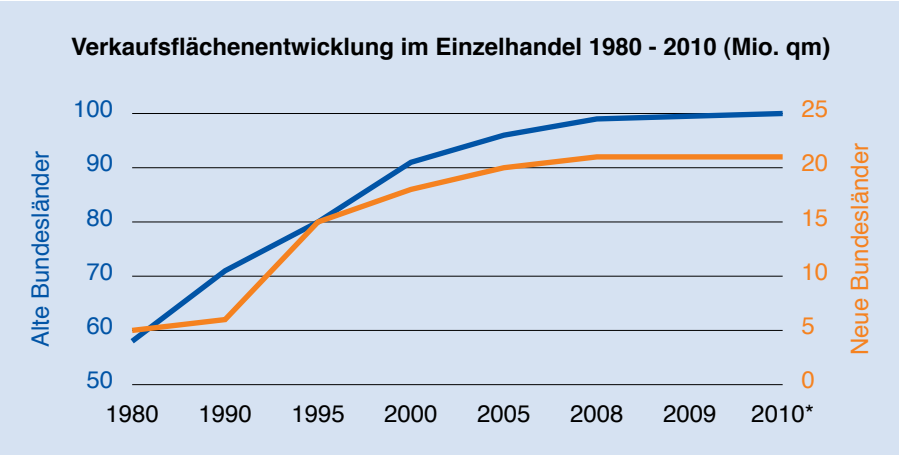
Zu den großen Verlierern zählen nach wie vor die kleinflächigen Lebensmittel-SB-Geschäfte, die sowohl in Bezug auf die Anzahl der Betriebe, die Verkaufsfläche und den Marktanteil einen deutlichen Rückgang erfahren haben. Daran konnten auch großstädtische Convenience-Konzepte bisher per Saldo nichts ändern.

Eine Sonderkonjunktur erfahren die großen Drogeriemärkte v. a. durch Fokussierung auf die Themen Health Care, Kosmetik und Bioprodukte. Diese Teilsortimente sind innerhalb des "Periodischen Bedarfs" die wesentlichen Wachstumstreiber.

2.4 Verkaufsflächenentwicklung

Insgesamt hat sich seit 1980 die Gesamtverkaufsfläche im Bundesgebiet stetig bis auf ca. 121,5 Mio. qm im Jahr 2010 erhöht. Dabei hat sich der Zuwachs der Verkaufsfläche ab den Jahren 2008/09 erstmals abgeschwächt und es kamen nur noch rund 500.000 qm Verkaufsfläche hinzu. Mitverantwortlich dafür sind die in 2009 erfolgten zahlreichen Insolvenzen und Geschäftsschließungen, u. a. von Hertie, Woolworth (derzeit wieder stark expandierend) und teilweise auch Karstadt. Auch dürften Engpässe bei der Finanzierung in einigen Fällen zu Verzögerungen von Neuprojekten geführt haben.

Auch in 2011 ist ein weiterer leichter Anstieg der Verkaufsfläche zu erwarten. Die Gesamtverkaufsfläche wird einen Wert um die 122 Mio. qm in Deutschland einnehmen. Gleichzeitig wird der Druck auf die Flächenproduktivität weiter zunehmen. Von 1992 bis zum heutigen Jahr nahm diese um 28 % ab und wird dieses Jahr deutlich unter 3.350 Euro/qm Verkaufsfläche p. a. liegen.[6]



Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden
* Prognose: Hauptverband des Deutschen Einzelhandels Berlin, eigene Berechnungen

2.5 Nachfrageentwicklung und Soziodemografie

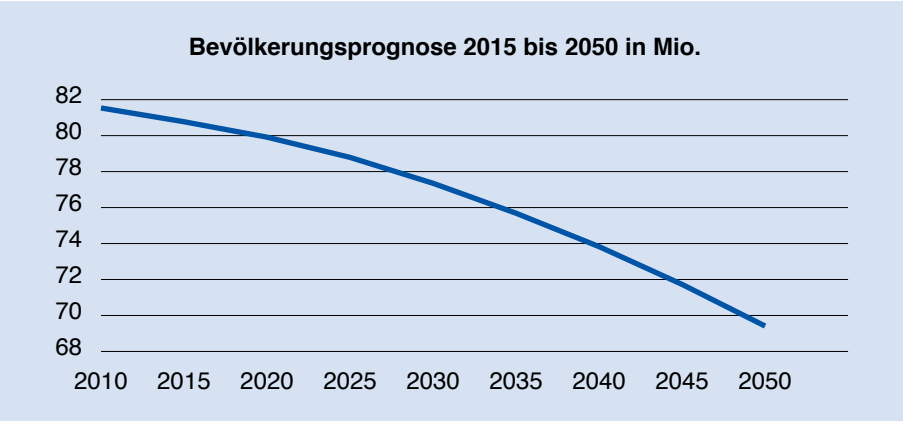
Die stetigen Anpassungen und Veränderungen im Einzelhandel sind auch eine Reaktion auf die sich in den letzten Jahren vollziehenden Veränderungen im Verbraucherverhalten. So erwarten die Verbraucher einerseits preiswerte Waren, andererseits ist der Anspruch an die Qualität der Waren und Produkte zunehmend gestiegen.

6 HDE 2011

Der letzt genannte Aspekt hat dabei die Entwicklung der Biobranche in den letzten Jahren enorm beflügelt.

Auch kommt die immer noch wachsende Mobilität der Konsumenten weiter zum Tragen (Pkw-Dichte, aber auch Pendlerverflechtungen).

Die zukünftige Entwicklung der deutschen Handelslandschaft wird zudem nachhaltig von tief greifenden demografischen Veränderungen beeinflusst werden. Langfristig – bis 2050 – ist nach der "12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung" des Statistischen Bundesamts in der aus Gutachtersicht wahrscheinlichsten Variante 1-W1 ("mittlere" Bevölkerung, Untergrenze)[7] von einem Rückgang der Bevölkerung auf 69,4 Mio. Einwohner auszugehen, bei einem erheblichen Anstieg der Senioren über 65 Jahre auf ca. 32 % (22 Mio. Einwohner). Dabei wird vor allem der Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung sehr stark steigen, und zwar auf ca. 19 % (2010 ca. 9,2 %).



Quelle: Statistisches Bundesamt, 12. koord. Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1-W1

[7] Annahmen sind: Geburtenhäufigkeit annähernde Konstanz bei 1,4; Basisannahme zur Lebenserwartung; Wanderungssaldo von 100.000 ab 2014

Prognose der Bevölkerungsstruktur			
	2010	2025	2050
bis 15 Jahre	13,4 %	12,5 %	11,3 %
15 bis 25 Jahre	11,1 %	9,1 %	8,9 %
25 bis 50 Jahre	34,8 %	30,0 %	28,0 %
50 bis 65 Jahre	20,1 %	22,7 %	19,9 %
65 bis 75 Jahre	11,4 %	13,1 %	12,4 %
75 Jahre und älter	9,2 %	12,5 %	19,4 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, 12. koord. Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1-W1, Basis 31.12.2008

Nach dieser Vorausberechnung sind die über 65-Jährigen daher zukünftig eine viel wichtigere Kundengruppe als gegenwärtig. Im Hinblick auf ihre Kaufkraftsituation und ihr Konsumverhalten kann man bezüglich des Gros dieser Verbrauchergruppe folgende Vorgaben ansetzen:

Sie sind überdurchschnittlich gut versorgt, haben meist ein ausreichendes Einkommen, geben aber relativ wenig für Konsumgüter aus. Menschen in der älteren Generation erwarten vom Handel eine bessere Servicepolitik, barrierefreie Ladengestaltung und eine anders gestaltete und mehr auf die Zielgruppe zugeschnittene Beratung.

Der Einzelhandel speziell im Lebensmittelhandel reagiert bereits darauf. So werden, um z. B. den Anforderungen des demografischen Wandels (Zunahme der Senioren) im Vollsortiment gerecht zu werden, durch Edeka heute sog. "Generationenmärkte" gebaut. Darunter ist zu verstehen, dass

– die Verkehrsflächen (Kundenlaufwege) deutlich verbreitert wurden[8],

[8] Dies kommt auch anderen Personengruppen mit Handicaps oder Familien mit Kleinkindern (Kinderwagen) zu Gute.

– die Regalhöhen abgesenkt werden, um eine bessere Übersicht zu erlangen und

– im Markt Ruhezonen geschaffen werden.

– Außerdem gibt es heute schon Märkte, die an zahlreichen Regalflächen Sehhilfen für die Kunden angebracht haben.

Obwohl für Deutschland ein deutlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, bedeutet das auf mittlere Sicht nicht automatisch auch einen Rückgang der Zahl der privaten Haushalte. Die Bevölkerungsentwicklung ist sicherlich ein wichtiger Einflussfaktor. Es spielen aber auch andere Verhaltensänderungen, wie die so genannte "Singlelisierung" eine bedeutende Rolle.
Es wird daher prognostiziert, dass die Zahl der privaten Haushalte durch anhaltende Haushaltsteilung bis zum Jahre 2020 weiter steigen wird. Erst danach soll sie – bedingt durch den höheren prognostizierten Rückgang der Bevölkerung – kontinuierlich zurückgehen.

Soziodemografie und Sozioökonomie signalisieren also

– im Hinblick auf den Trend zu mehr Senioren sehr wahrscheinlich einen zunehmenden Wunsch nach servicebetonten Angeboten in wieder wohnungsnäherer Umgebung,

– in Bezug auf den Trend zu mehr Singles einen zunehmenden Wunsch nach Convenience-Angeboten und -Produkten (Zeitgewinn und Bequemlichkeitsaspekte aus Konsumentensicht, bei Frauen insbesondere auch der Wunsch nach Vereinbarkeit von Beruf/Karriere und Familie).

Der heute verbreitete kofferraumgestützte "One-Stop-Shopping"-Großeinkauf für die gesamte Familie wird künftig an Bedeutung verlieren. Stattdessen erfolgt eine Ausdifferenzierung zwischen erlebnisbetonten Einkäufen in urbanen (künstlichen) Erlebniswelten einerseits und dem bequemen täglichen Einkauf – auch mit Treffpunktfunktion – in verkehrsgerechten, aber wohl auch wieder stärker wohnungsnahen Geschäftszentren mit hoher Nutzungsintensität (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale, medizinische und therapeutische Einrichtungen).

Daraus folgen steigende Ansprüche an die funktionale, aber auch städtebauliche Qualität von Einkaufsstandorten. Die soziale Komponente gewinnt auch beim täglichen Lebensmittelkauf wieder an Bedeutung. Künftig steht wieder weniger die schnelle Bedarfsdeckung, als vielmehr Erlebnis- und Treffpunktcharakter im Vordergrund. Der Lebensmittelmarkt der Zukunft ist auch aus Kundensicht wieder stärker zentrumsintegriert, auf jeden Fall aber siedlungsnah gelegen. Reine Fahrstandorte ohne Nahbereich werden überdurchschnittlich häufig Probleme bekommen, sofern sie Synergieen durch die Einbindung in ein größeres Angebotscluster generieren können. Das hieraus erwachsende städtebauliche Konfliktpotenzial liegt auf der Hand und erfordert ein sorgfältiges Austarieren zwischen städtebaulichen Zielsetzungen und den Bemühungen der Eigentümer und Betreiber um Standortsicherung.

3 STANDORTRAHMENBEDINGUNGEN IM LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG

3.1 Lage im Raum, Verwaltung, zentralörtliche Funktionen

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (insgesamt 69.980 Einwohner) liegt nahezu mittig im Bundesland Schleswig-Holstein, ca. 90 km nördlich der Metropolregion Hamburg und ca. 35 km westlich der Landeshauptstadt Kiel.

Der siedlungsstrukturelle Kernbereich besteht aus der Stadt Rendsburg (28.217 Einwohner) – die zugleich Verwaltungssitz des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist – und der Stadt Büdelsdorf (10.080 EW). Darüber hinaus umfasst der GEP-Raum im Umland die größeren Gemeinden Fockbek, Oster- und Westerrönfeld, Schacht- Audorf und Jevenstedt mit zusammen 24.088 Einwohnern sowie die Kleingemeinden Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Nübbel, Rickert, Schülldorf und Schülp mit zusammen 7.595 Einwohnern.

Die meisten Umlandgemeinden schließen sich räumlich eng um den siedlungsstrukturellen Kernbereich. Lediglich die Gemeinde Jevenstedt setzt sich räumlich etwas ab. Der siedlungsstrukturelle Kernbereich und die Umlandgemeinden sind auf vielfältige Weise intensiv miteinander verflochten.

Auch wenn verkehrliche Querungs- bzw. Unterführungsmöglichkeiten bestehen, stellt der Nord-Ostsee-Kanal eine spürbare Zäsur im siedlungsstrukturellen Gefüge dar. Die südlich des Kanals gelegenen Mitgliedsgemeinden zählen insgesamt 19.589 Einwohner und somit rd. 28 % der Bevölkerung des GEP-Raumes.

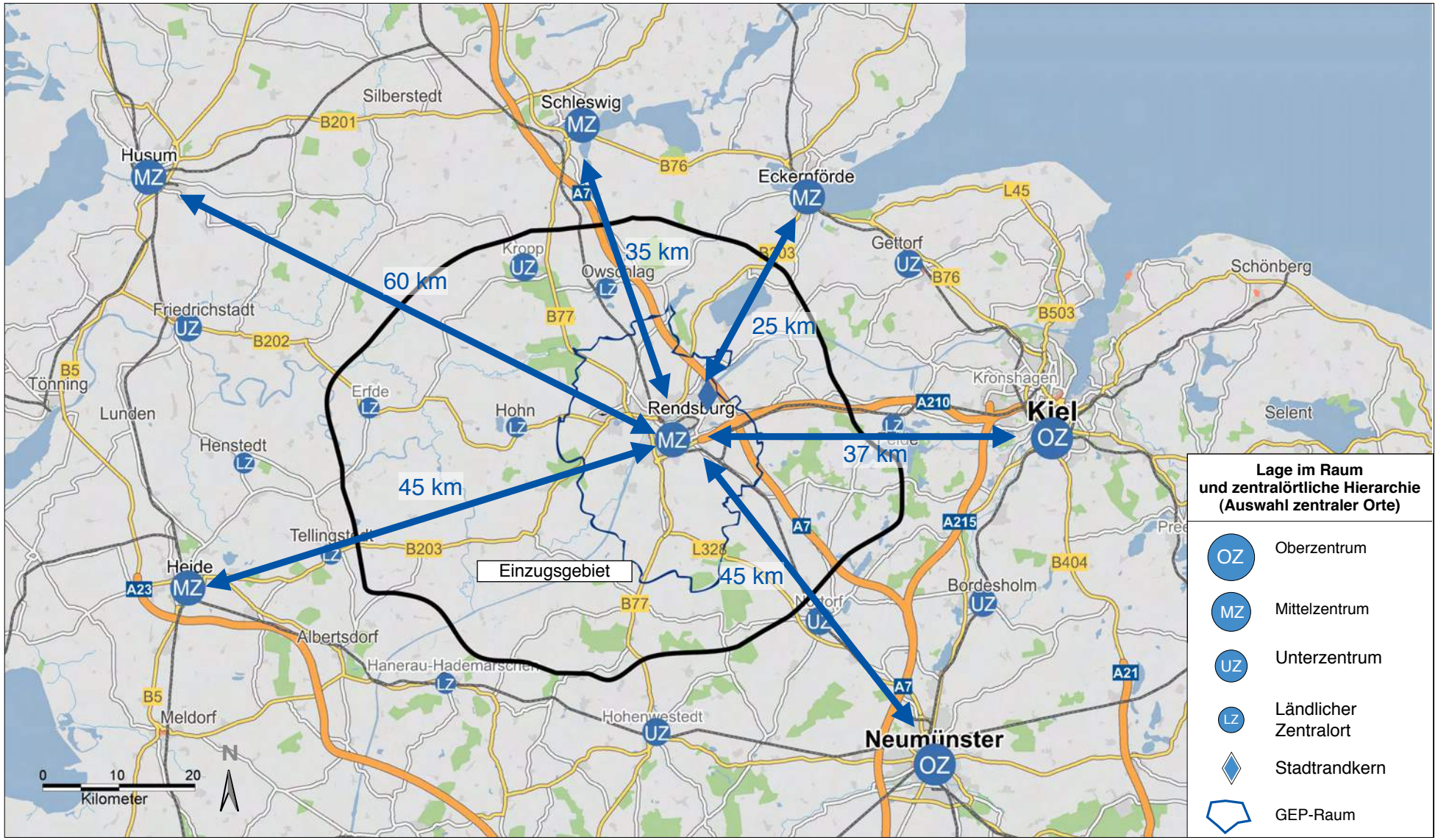
Im Landesentwicklungsplan LEP Schleswig-Holstein 2010 ist Rendsburg als Mittelzentrum und Büdelsdorf als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Alle anderen Mitgliedsgemeinden des GEP-Raumes verfügen laut Regionalplan für den "Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte" über keine zentralörtliche Ausweisung.
Faktisch verfügen die größeren von ihnen (Fockbek, Wester- und Osterrönfeld, Jevenstedt) gleichwohl über einen teilweise recht differenzierten sowie mit einzelnen Betrieben (v. a. Lebensmittelmärkten) auch großflächigen Einzelhandelsbesatz.

Das umgebende raumstrukturelle Gefüge wird durch die in der nachfolgenden Übersicht dargelegten Zentralorte geprägt.

Distanzen und Zentrenstruktur

Zentrum	Einwohner (31.12.2010)	Status	Entfernung (Luftlinie)
Eckernförde	22.614	Mittelzentrum	21 km
Schleswig	24.058	Mittelzentrum	25 km
Neumünster	76.830	Oberzentrum	35 km
Kiel	239.526	Landeshauptstadt, Oberzentrum	35 km
Heide	20.886	Mittelzentrum	40 km
Husum	22.084	Mittelzentrum	45 km
Flensburg	88.759	Oberzentrum	55 km
Hamburg	1.786.448	Stadtstaat, Metropole, Oberzentrum	90 km

Der GEP-Raum wird dabei weitgehend vom oberzentralen Einflussbereich der Landeshauptstadt Kiel überlagert. Im Vergleich hierzu sind die weiteren Oberzentren Neumünster und Flensburg von nachgeordneter Bedeutung für Randbereiche des GEP-Raums.


Silberstedt
Schleswig
MZ
B201
Husum
MZ
B76
A7
Eckernförde
MZ
L45
Kropp
UZ
35 km
Owschlag
LZ
Gettorf
UZ
B76
Schönberg
60 km
B77
25 km
B503
Friedrichstadt
UZ
B202
B5
Tönning
Erfde
LZ
Hohn
LZ
Rendsburg
MZ
A210
Kronshagen
Kiel
OZ
Selent
Lunden
Henstedt
LZ
37 km
45 km
A7
A215
Tellingstedt
LZ
B203
L328
Einzugsgebiet
45 km
B404
Heide
MZ
A23
B77
Bordesholm
UZ
Albertsdorf
Hanerau-Hademarschen
LZ
A21
B5
Meldorf
Hohenwestedt
UZ
A7
Neumünster
OZ
0
10
20
Kilometer
N
Lage im Raum
und zentralörtliche Hierarchie
(Auswahl zentraler Orte)
OZ
Oberzentrum
MZ
Mittelzentrum
UZ
Unterzentrum
LZ
Ländlicher
Zentralort
Stadtrandkern
GEP-Raum

Mit Fertigstellung des im Bau befindlichen Designer-Outlet-Centers (DOC) in Neumünster im Herbst 2012 dürfte sich dessen Einfluss intensivieren.

Eine relativ enge Nachbarschaft besteht ferner zu den Mittelzentren Schleswig und Eckernförde. Aufgrund zunehmender Distanzen ist der raumstrukturelle Einfluss der Mittelzentren Heide und Husum sowie auch der Metropolregion Hamburg als begrenzt einzustufen.

Ansonsten sind die Raumstrukturen ländlich geprägt und dispers besiedelt. Von zentralörtlicher Bedeutung sind hier im GEP-Umfeld Kropp, Nortorf und Hohenwestedt als Unterzentren sowie Hohn und Owschlag als ländliche Zentralorte.

3.2 Verkehrsanbindung

In seiner regionalen Positionierung profitiert der Wirtschadtsraum von einer logistisch günstigen Anbindung an die Hauptverkehrswege der Region.

- Unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahnen 7 (Hamburg-Dänemark) und 210 (Rendsburg-Kiel) mit dem Autobahnkreuz Rendsburg.

- Gute Erschließung des ländlichen Umlandes durch ein Netz von gut ausgebauten Bundesstraßen (B77, B 202, B 203), die sternförmig auf Rendsburg zulaufen.

- Vergleichsweise gut ausgebaute Verkehrswege im Wirtschaftsraum mit der autobahnähnlich ausgebauten B 77 als westliche Tangentiale und bedeutendster Nord-Süd-Achse im Wirtschaftsraum, mit der B 202 und B 203 als nördliche Ost-West-Erschließungslinie (Büdelsdorf / nördliches Rendsburg / Fockbek) und der Achse B 202 / BAB 210 als eine Haupterschließungsachse für den südlich des Nord-Ostsee-Kanals gelegenen Teilbereich des Wirtschaftsraumes.
  Die 2004 erwähnte Planung einer Nordumgehung für Büdelsdorf, Rendsburg und Fockbek wurde zwischenzeitlich zwar noch nicht umgesetzt, steht jedoch nach wie vor im Gespräch.

- Lage am Nord-Ostsee-Kanal mit Tiefseehafen im Binnenland. Querungsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge am Kanaltunnel im Verlauf der B 77, über eine Fährverbindung zwischen Schacht-Audorf und dem Rendsburger Stadtteil Schleife sowie mittels einer Schwebefähre zwischen Osterrönfeld und Rendsburg. Für Fußgänger besteht eine Tunnelverbindung zwischen den nördlich und südlich des Kanals gelegenen Rendsburger Stadtbereichen.

- Anbindung an den Schienenverkehr über den Bahnhof Rendsburg mit Nah- und Fernverkehrsverbindungen nach Flensburg, Kiel sowie Hamburg. Derzeit ist die Möglichkeit einer Reaktivierung der Bahnverbindung von Rendsburg nach Fockbek in Form einer Stadtbahn in der Diskussion.

3.3 Einwohnerentwicklung und -prognose

Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2010 wurden im Wirtschaftsraum 69.980 Einwohner registriert. Die Einwohnerentwicklung weist dabei im Vergleichszeitraum 2003 bis 2010 (entspricht hinsichtlich des Datenstandes der Geltungsspanne des Vorgängerkonzeptes) einen Rückgang von insgesamt ca.

-1,3 %-Punkten auf. Somit hat sich der zum Zeitpunkt der Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes 2004 noch verzeichnete positive Verlauf in den negativen Bereich gekehrt. Der Höchststand wurde 2003 mit 71.036 Einwohnern erreicht. In den Folgejahren ging die Einwohnerzahl mit Ausnahme einer geringfügigen Zunahme im Jahr 2005 stetig leicht zurück, wobei sich dieser Trend 2008 kurzzeitig verschärfte. Diese ist lt. Auskunft der Meldeämter als Einmaleffekt zu Teilen statistischen Korrekturen geschuldet.

Innerhalb des Wirtschaftsraumes stellt sich das Bild differenzierter dar. Ein Großteil des Einwohnerverlustes im Wirtschaftsraum ist auf die im regionalen Vergleich deutlich negativere Entwicklung in der Stadt Rendsburg zurückzuführen. Zu dieser dürfte insbesondere der Abzug der Bundeswehr aus der Stadt mit der Aufgabe der innerstädtischen Eider-Kaserne, der im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Feldwebel-Schmidt-Kaserne sowie der Standortkommandantur beigetragen haben.

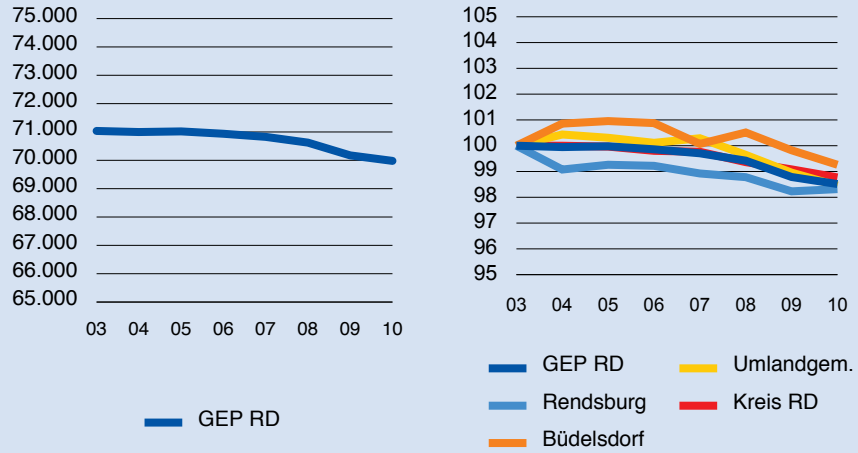
Positiv sticht die Stadt Büdelsdorf mit einer bis 2008 anhaltenden überdurchschnittlichen Entwicklung hervor. Ursächlich dürfte ein aus Neubautätigkeit und Binnenwanderung im Wirtschaftsraum resultierender Bevölkerungszuzug sein. In den letzten beiden Jahren ist jedoch auch dort eine sinkende Bevölkerungszahl zu verzeichnen.

Die übrigen GEP-Gemeinden entwickelten sich stabil bis leicht rückläufig und bewegten sich damit im Trend des Kreises. Die Masse der Einwohnerverluste traten somit in der Stadt Rendsburg auf.

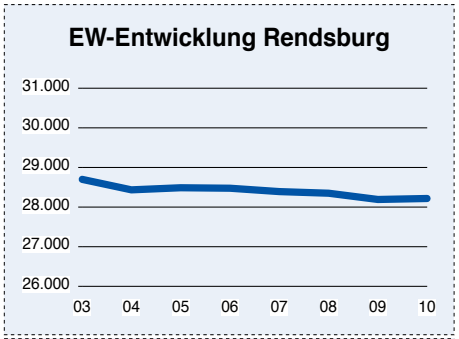
Vergleiche zur Einwohnerentwicklung auch die nachstehenden Übersichten:

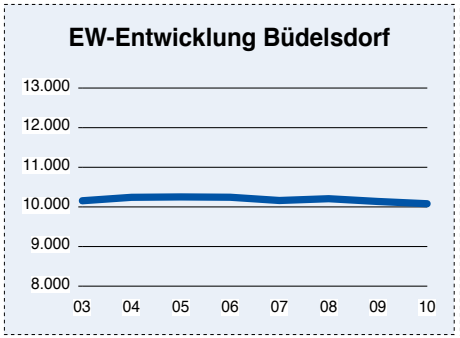
Einwohnerentwicklung im GEP-Raum im regionalen Vergleich

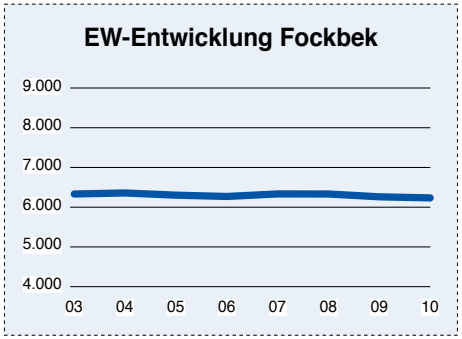
Darstellung in absoluten Zahlen sowie im regionalen Vergleich in Indexform; 2003 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres, wenn nicht anders ausgewiesen.

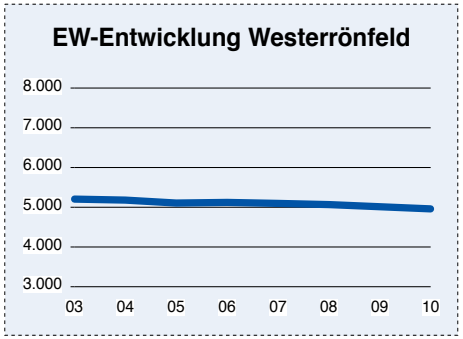


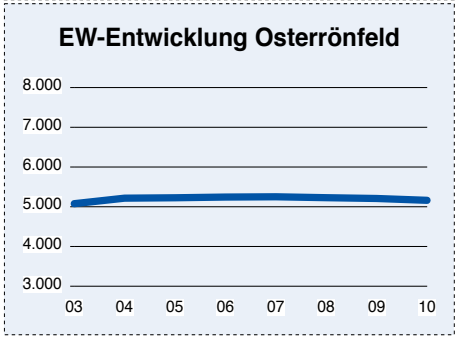
Quelle: Statistikamt Nord

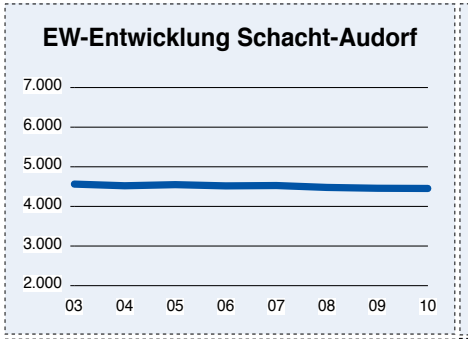


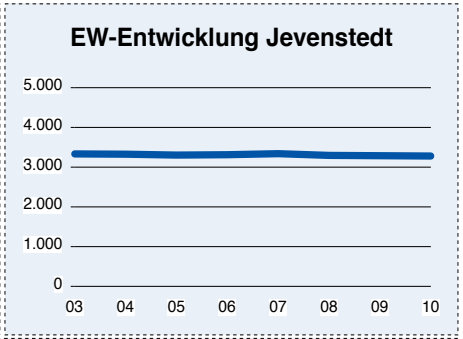


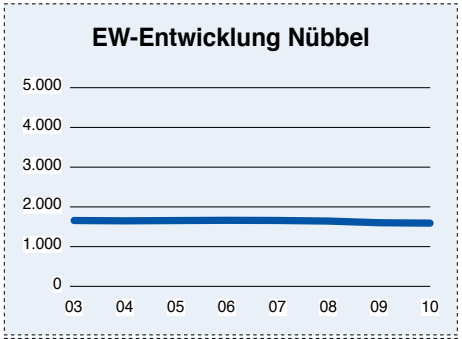


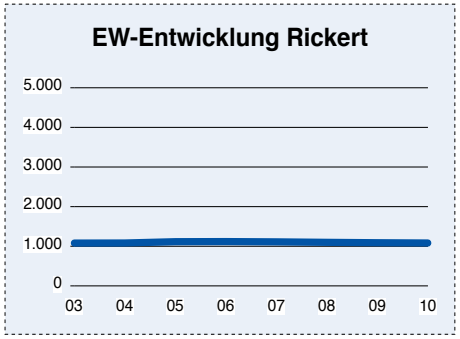


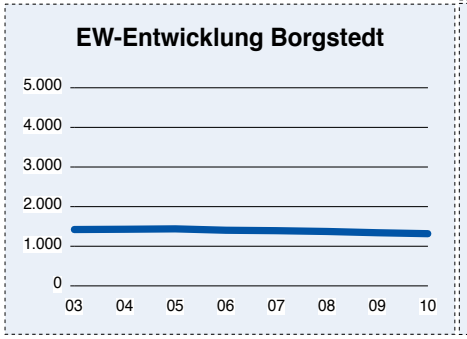


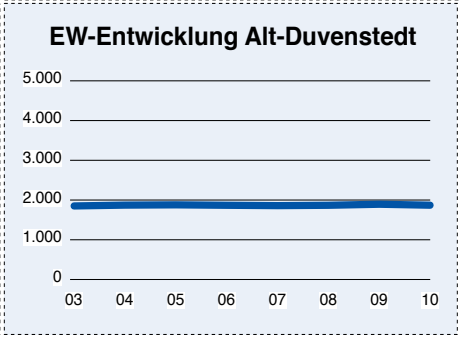


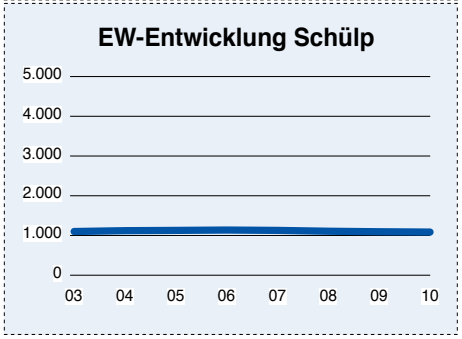


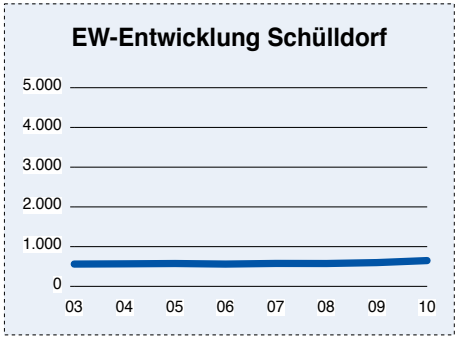


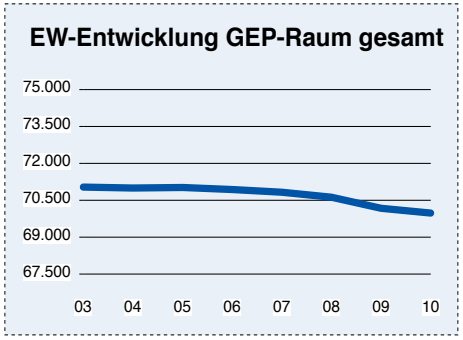












jeweils Stichtag: 31.12.2010

Einwohnerprognose

Eine dezidierte Bevölkerungsprognose für den GEP-Raum liegt nicht vor. Gemäß aktueller Vorausberechnung der Bertelsmann Stiftung mit dem Basisjahr 2009 ist bis zum Prognosehorizont 2025 mit weiter rückläufigen Einwohnerzahlen zu rechnen. Da nur Werte für Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern ausgewiesen werden kann allerdings keine Vorausschau für den gesamten Wirtschaftsraum, sondern nur für die größeren Gemeinden und den Kreis Rendsburg-Eckernförde getroffen werden.

Für Rendsburg, Fockbek, Osterrönfeld und den Kreis Rendsburg-Eckernförde werden demzufolge bis 2025 leichte Einwohnerrückgänge zwischen rd. -3,1 %-Punkte (Osterrönfeld) und rd. -4,2 %-Punkte (Stadt Rendsburg) prognostiziert. Büdelsdorf ist mit rd. -6 %-Punkten vergleichsweise stärker betroffen, übertroffen nur von Westerrönfeld mit einem vorausberechneten deutlichen Rückgang von rd. -9 %-Punkten.

Dieses Bild deckt sich in toto mit der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord, nach der ebenfalls mit dem Basisjahr 2009 bis zum Jahr 2025 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde von einem Einwohnerrückgang von ca. -4,4 %-Punkten auszugehen ist.

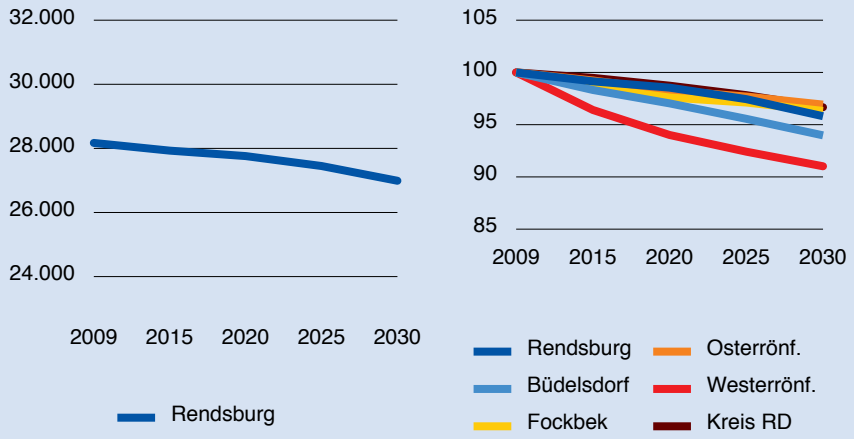
Im Zuge der derzeit stattfindenden Bundeswehrreform wurde im Herbst 2011 die Schließung der noch im GEP-Raum verbliebenen Bundeswehrstandorte des Lufttransportgeschwaders 63 in Alt Duvenstedt und Hohn bis zum Jahre 2016 bekannt[9].

[9] Hintergrund ist die absehbare Ausmusterung des Transportflugzeuges Transall bei der Luftwaffe. Hohn wird nicht das Airbus-Nachfolgemodell erhalten und zeitgleich mit der Abgabe der Transall geschlossen. Allerdings ist noch nicht abschließend geklärt, ab wann auf die Transall tatsächlich verzichtet werden kann - möglicherweise geht der Auslaufbetrieb auch über 2016 hinaus.

Insgesamt fallen dadurch mittelfristig weitere 1.790 Dienstposten im GEP-Raum weg, wovon 940 auf Alt Duvenstedt und 850 auf Hohn entfallen. Soweit keine Ruhestandsregelungen zum Tragen kommen, dürfte zumindest das militärische Personal an andere Standorte außerhalb des Kreises versetzt werden. Viele Soldaten leben mit ihren Familien im GEP-Raum, so dass dabei auch der Fortzug von Angehörigen einzukalkulieren ist. Der Standortabbau kann den prognostizierten Einwohnerrückgang daher zumindest punktuell verschärfen. Inwieweit Konversionsmaßnahmen diese Entwicklung abmildern oder gar kompensieren können, ist derzeit nicht einschätzbar.

Einwohnerprognosen im Wirtschaftsraum RD im regionalen Vergleich

Darstellung in absoluten Zahlen sowie im regionalen Vergleich in Indexform; 2009 = 100; auf Basis der Bertelsmann Stiftung Bevölkerungsprognose für Deutschland



Quelle: Bertelsmann Stiftung

3.4 Haushaltsstrukturmerkmale

Haushaltsgröße

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg weist mit durchschnittlich 2,04 Personen eine für den ländlichen Raum typische etwas erhöhte Haushaltsgröße auf, die innerhalb des Wirtschaftsraums jedoch stark differiert. In den Städten Rendsburg und Büdelsdorf fällt sie mit 1,93 bzw. 1,97 Personen geringer aus, was sich in einem erhöhten Anteil Single- sowie kinderloser Haushalte widerspiegelt. Mehrpersonenhaushalte mit Kindern sind dementsprechend unterrepräsentiert.

Haushaltsstruktur im Wirtschaftsraum im Vergleich

	Stadt Rendsburg		Stadt Büdelsdorf		Umlandgemeinden		GEP-Raum gesamt		Kreis RD		Land S.-H.	
ø Haushaltsgröße	1,93		1,97		2,18		2,04		2,12		2,02	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	43,2	107	41,2	102	31,4	78	37,9	94	35,4	88	39,5	98
Mehrpersonen mit Kindern	26,6	91	26,6	91	35,0	120	30,2	103	31,8	109	28,3	97
Mehrpersonen Kinderlos	30,2	99	32,2	105	33,5	110	31,9	104	32,7	107	32,3	106

Quelle: MB-Research 2011, Eigene Berechnungen

In den ländlichen Umlandgemeinden des Wirtschaftsraums stellt sich die Verteilung umgekehrt dar. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,18 Personen erhöht, der Anteil der Singlehaushalte mit 22 Indexpunkten unter dem Bundesdurchschnitt vergleichsweise gering und der Anteil von Familien mit Kindern deutlich überproportional.

Verglichen mit den Daten aus dem Einzelhandelskonzept von 2004 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht zurückgegangen. Damit einher geht im gleichen Zeitraum auch ein starker Anstieg der Single-Haushalte im Wirtschaftsraum von 23,1 % auf nun 35,4 %. Zeitgleich ging der Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern von 41,2 % auf 30,2 % deutlich zurück.

Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersverteilung sind im Wirtschaftsraum ähnliche Voraussetzungen wie im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Bundesland gegeben.

Auffällig sind jedoch deutlich erkennbare Überalterungstendenzen in Büdelsdorf. Während der Anteil der unter 25-Jährigen und der über 60-Jährigen in der Stadt Rendsburg, in den Umlandgemeinden und im Wirtschaftsraum mit jeweils um die 27 % im durchschnittlichen Bereich liegt, ist die junge Altersgruppe mit 92 Indexpunkten bzw. einem Anteil von knapp 23 % in Büdelsdorf unterproportional vertreten.

Noch deutlicher fällt die Büdelsdorfer Abweichung in der Altersgruppe der über 60-Jährigen aus. Der Anteil von 32,4 % bzw. ein stark erhöhter Indexwert von 125 Punkten unterstreicht die Bedeutung Büdelsdorfs als Wohnstandort für Senioren.

Unterschiedliche Datenquellen und eine abweichende Einteilung der Altersgruppen lässt keinen direkten Vergleich der Altersstruktur mit der Vorgängeruntersuchung zu.

Bevölkerung nach Altersgruppen im Wirtschaftsraum im Vergleich (31.12.2009)												
	Stadt Rendsburg		Stadt Büdelsdorf		Umlandge-meinden		GEP-Raum gesamt		Kreis RD		Land S.-H.	
Alters-gruppen	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
unter 25	27,1	109	22,7	92	26,7	108	26,3	106	26,1	105	25,2	102
25 bis 39	17,9	98	15,6	86	15,4	84	16,5	90	15,5	85	16,9	92
40 bis 59	28,2	91	29,3	94	32,1	103	30,1	97	31,4	101	30,6	99
60+ Jahre	26,8	103	32,4	125	25,9	100	27,2	105	27,0	104	27,3	105

Quelle: Statistisches Bundesamt, Eigene Berechnungen

Einkommensstruktur und Arbeitslosenquote

Die Einkommensstruktur im gesamten Wirtschaftsraum ist vergleichsweise ausgewogen, mit einer leichten Konzentration der mittleren und niedrigen Einkommensgruppen. Überdurchschnittliche Einkommensgruppen sind eher unterrepräsentiert.

Auch hinsichtlich der Haushaltseinkommen bestehen jedoch deutliche Unterschiede zwischen der Kreisstadt Rendsburg und den Umlandgemeinden. Die Struktur in Rendsburg ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittlich hohe Konzentration der niedrigen Einkommensklassen. Mittlere und insbesondere höhere Einkommensklassen sind hingegen stark unterrepräsentiert.

Für die Umlandgemeinden liegt eine reziproke Verteilung vor. Es deutet sich ein "Speckgürtel-Szenario" an, indem untere Einkommensklassen dort deutlich unter-, die mittleren und höheren Klassen hingegen stark überrepräsentiert sind. Allein die überdurchschnittlichen Haushaltsgrößen wären als Erklärung nicht ausreichend.

Einkommensstruktur und Arbeitslosenquote im Wirtschaftsraum im Vergleich												
	Stadt Rendsburg		Stadt Büdelsdorf		Umland-gemeinden		GEP-Raum gesamt		Kreis RD		Land S.-H.	
Haushalts-netto-einkommen in Euro	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
< 900	17,1	132	13,9	108	10,7	83	13,9	108	11,7	91	12,8	99,3
900 < 1.500	26,1	114	23,0	100	20,0	87	23,0	100	20,7	90	21,9	95,4
1.500 < 2.000	17,5	107	16,3	99	15,5	95	16,5	100	15,6	95	16,0	97,6
2.000 < 2.600	15,2	97	15,6	100	16,1	103	15,7	100	15,8	101	15,4	98,3
2.600 < 3.200	10,0	91	11,5	105	12,7	116	11,4	104	12,3	112	11,6	106,0
3.200 < 4.500	9,4	75	12,4	99	14,9	119	12,2	97	14,3	114	13,2	105,7
> 4.500	4,7	55	7,3	84	10,1	117	7,4	86	9,7	113	9,1	105,0
durchschnittl. Haushalts-nettoeinkom-men in Euro	2.046		2.299		2.550		2.298		2.498		2.418	

Quelle: MB-Research 2011, Eigene Berechnungen

Vor dem Hintergrund der in den Umlandgemeinden überdurchschnittlich ausgeprägten Haushaltsgrößen und den in vielen Familien bestehenden Kostenbelastungen durch Erwerb von Wohneigentum sind diese Zahlen jedoch differenziert zu betrachten.

Die Büdelsdorfer Einkommensstruktur weist Parallelen zum gesamten Wirtschaftsraum auf und stellt sich insofern unauffällig dar.

Im regionalen Vergleich mit dem Kreis und dem Land weist der gesamte Wirtschaftsraum mit 2.298 Euro ein deutlich unterdurchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen auf. Bei einer differenzierten Betrachtung innerhalb des Wirtschaftsraumes spiegelt sich die Konzentration der höheren Einkommensklassen in den Umlandgemeinden in den vergleichsweise höchsten durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen wieder, den niedrigsten Wert weist wiederum die Stadt Rendsburg auf.

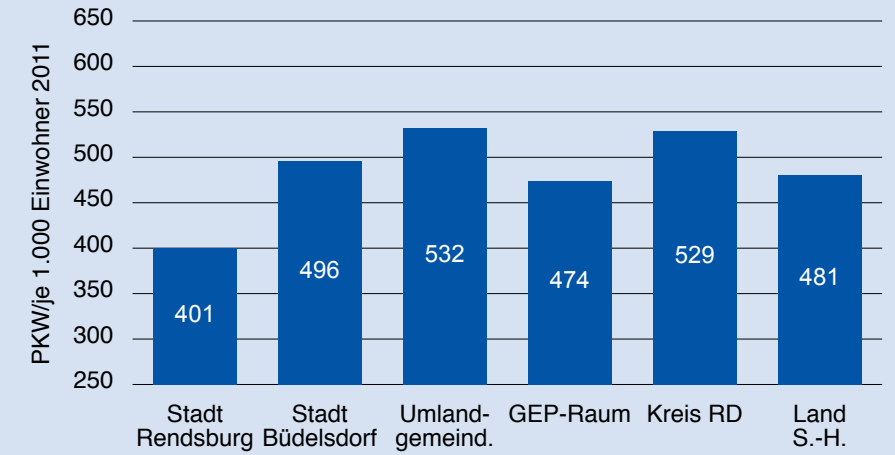
Die durchschnittliche Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen 2011 betrug im Geschäftsstellenbereich Rendsburg der Agentur für Arbeit 6,5 % und ist insofern unauffällig. Sie lag zwar etwas über dem Niveau des Kreises RD (5,6 %) jedoch unterhalb der Landesquote (7,5 %).

PKW-Dichte

Die PKW-Dichte im gesamten Wirtschaftsraum Rendsburg liegt mit 474 Fahrzeugen je 1.000 Einwohner leicht unter dem Niveau des Bundeslandes (481) und deutlich unter dem des Kreises RD (529). Auch diesbezüglich bestehen Unterschiede innerhalb des Wirtschaftsraumes. Die Umlandgemeinden weisen mit 532 PKW je 1.000 EW den im regionalen Vergleich höchsten Wert auf, der die für den ländlichen Raum typische erhöhte Mobilität im MIV[10] widerspiegelt.
Damit besteht für mehr Haushalte als in größeren Städten die Möglichkeit, sich bei der Einkaufsstättenwahl auch im Umland und unabhängig von fußläufiger Erreichbarkeit oder ÖPNV-Anbindung zu orientieren.

[10] Motorisierter Individualverkehr

PKW-Dichte im GEP-Raum im Vergleich



Quelle: Kraftfahrzeugbundesamt; Statistikamt Nord

Die im Vergleich niedrigste PKW-Ausstattung (401) liegt in Rendsburg vor. Neben der in Städten geringeren Notwendigkeit, einen PKW für die persönliche Mobilität vorzuhalten, drückt sich darin auch die geringe Kaufkraft in Rendsburg aus. Viele Haushalte verfügen nicht über die finanziellen Ressourcen für einen eigenen PKW.

3.5 Beschäftigung und Pendlerverflechtung

Beschäftigung

Der Wirtschaftsraum besteht aus Gemeinden mit sehr heterogener Beschäftigungsstruktur. Eine positive Arbeitsplatzzentralität liegt in den Städten Rendsburg und Büdelsdorf sowie den größeren Umlandgemeinden Fockbek und Osterrönfeld vor, in den kleinen Umlandgemeinden ist sie negativ. Diesen Orten kommen primär Wohnfunktionen zu.

Verglichen mit dem Jahr 2004 weisen die Beschäftigungsdaten in der Gesamtschau ein relativ konstantes Bild auf. Eine Ausnahmerolle nimmt jedoch Osterrönfeld ein. Dort ist eine signifikante Steigerung von einer ehemals deutlich negativen Zentralität (71) auf den nunmehr positiven Wert 107 erkennbar. Insbesondere der Ausbau der Gewerbegebiete im Osten der Gemeinde sowie im Bereich des Hafens am Nord-Ostsee-Kanal – u. a. mit der Ansiedlung der Firma REpower Systems mit ca. 500 Arbeitsplätzen – dürften maßgeblich dazu beigetragen haben.

Pendlerverflechtungen

Über die Grenzen des gesamten Wirtschaftsraums hinausgehend stehen 14.312 Einpendlern 8.063 Auspendler gegenüber, woraus ein in der Summe ebenfalls deutlich positiver Pendlersaldo i. H. v. 6.249 folgt. Obwohl Pendler für Einkaufsbeziehungen v. a. aus dem ländlichen Raum u. a. in die Städte Rendsburg und Büdelsdorf von erheblicher Bedeutung sind, werden durch die zahlreichen Auspendler andererseits auch Kaufkraftabflüsse v. a. nach Kiel stimuliert.

Pendlerverflechtungen des Wirtschaftsraums Rendsburg (SVP-Beschäftigte)

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Ein-/Auspendler über den Wirtschaftsraum hinaus insgesamt	14.312	8.063	6.249
Pendler innerhalb des Wirtschaftsraums	8.296	8.296	
Wohn- und Arbeitsort im Wirtschaftsraum jeweils identisch	5.485	5.485	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort im Wirtschaftsraum	**28.093**	**21.844**	**6.249**

Quelle: Agentur für Arbeit

Die bezüglich der Arbeitsplatzzentralität innerhalb des Wirtschaftsraumes getroffenen Aussagen sind ebenfalls auf die – aus den Beschäftigtenzahlen an den Wohn- bzw. Arbeitsorten resultierenden – Pendlerverflechtungen übertragbar.

Die zusammengefasste Betrachtung der drei bedeutendsten Arbeitsplatzstandorte Rendsburg, Büdelsdorf und Fockbek lässt vielfältige Pendlerverflechtungen erkennen und weist die Orte als regional bedeutsamen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort mit deutlich positivem Pendlersaldo aus.

Die wichtigsten Quellorte der Einpendler sind innerhalb des eng verflochtenen Wirtschaftsraums (Binnenpendler), in den nachrangigen Zentren der Umgebung sowie im ländlichen Umland verortet. Die bedeutendsten Zielorte für Auspendler sind die Landeshauptstadt Kiel sowie das Oberzentrum Neumünster. Auffallend ist, dass im Austausch mit der Landeshauptstadt Kiel (+91) nicht der eigentlich erwartbare signifikant negative Saldo auftritt. Er fällt stattdessen sogar leicht positiv aus.

Eckdaten zur Beschäftigung in den Gemeinden des Wirtschaftsraums Rendsburg-Büdelsdorf im Vergleich 2004 / 2010

	Alt Duvenstedt		Borgstedt		Büdelsdorf		Fockbek		Jevenstedt		Nübbel		Oster-rönfeld		Rendsburg		Rickert		Schacht-Audorf		Schülldorf		Schülp		Wester-rönfeld	
	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	615	563	249	321	4.432	4.882	2.058	2.126	599	619	55	47	1.213	1.991	15.232	15.564	106	123	760	916	28	25	91	146	848	804
SVP-Beschäftigte am Wohnort	596	628	437	427	3.160	3.291	1.874	2.081	1.066	1.097	515	534	1.699	1.867	7.937	8.105	297	348	1.434	1.498	170	184	336	321	1.578	1.569
Einwohner (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)	**1.872**	**1.870**	**1.429**	**1.317**	**10.242**	**10.080**	**6.358**	**6.234**	**3.326**	**3.280**	**1.649**	**1.591**	**5.216**	**5.162**	**28.435**	**28.217**	**1.082**	**1.082**	**4.521**	**4.453**	**567**	**649**	**1.121**	**1.086**	**5.180**	**4.959**
Arbeitsplatzquote in % (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	32,9	30,1	17,4	24,4	43,3	48,4	32,4	34,1	18,0	18,9	3,3	3,0	23,3	38,6	53,6	55,2	9,8	11,4	16,8	20,6	4,9	3,9	8,1	13,4	16,4	16,2
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/ Beschäft. am Wohnort x 100)	103	90	57	75	140	148	110	102	56	56	11	9	71	107	192	192	36	35	53	61	16	14	27	45	54	51
Einpendler	541	504	221	289	3.677	4.109	1.701	1.756	418	427	36	25	1.021	1.762	11.391	12.102	103	114	568	726	20	19	70	134	702	660
Auspendler	522	569	409	395	2.405	2.518	1.517	1.711	885	905	496	512	1.507	1.638	4.096	4.643	294	339	1.242	1.308	162	178	315	309	1.432	1.425
Auspendlerquote in % (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	87,6	90,6	93,6	92,5	76,1	76,5	80,9	82,2	83,0	82,5	96,3	95,9	88,7	87,7	51,6	57,3	99,0	97,4	86,6	87,3	95,3	96,7	93,8	96,3	90,7	90,8
Pendlersaldo	**19**	**-65**	**-188**	**-106**	**1.272**	**1.591**	**184**	**45**	**-467**	**-478**	**-460**	**-487**	**-486**	**124**	**7.295**	**7.459**	**-191**	**-225**	**-674**	**-582**	**-142**	**-159**	**-245**	**-175**	**-730**	**-765**

Quelle: Statistikamt Nord; Agentur für Arbeit: Stichtag der Beschäftigungsdaten jeweils zum 30.06. des Jahres

Einen detaillierten Überblick über die genannten Gemeinden betreffenden Pendlerströme gibt nachfolgende Tabelle.

Kumulierte Pendlerverflechtungen für Rendsburg, Büdelsdorf, Fockbek (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Kiel, Landeshauptstadt	1.197	1.106	91
Eckernförde, Stadt	430	204	226
Alt Duvenstedt	280	135	145
Osterrönfeld	699	350	349
Westerrönfeld	650	211	439
Schacht-Audorf	567	216	351
Sonstige Kreis Rendsburg-Eckernförde	8.879	4.272	4.607
Heide, Stadt	74	71	3
Sonstige Kreis Dithmarschen	445	75	370
Schleswig, Stadt	205	142	63
Sonstige Kreis Schleswig-Flensburg	1.512	250	1.262
Kreis Nordfriesland	336	91	245
Neumünster, Stadt	301	401	-100
Sonstige Schleswig-Holstein	1.316	589	727
Sonstige Bundesländer	1.021	759	262
Sonstige	55	0	55
Ein-/Auspendler gesamt	**17.967**	**8.872**	**9.095**
Wohn- und Arbeitsort	4.605	4.605	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	**22.572**	**13.477**	**9.095**

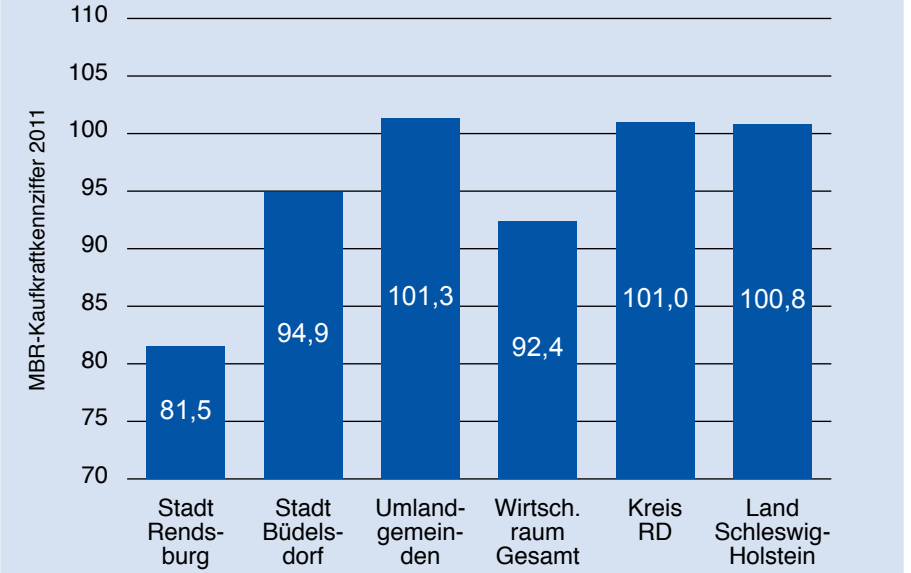
Quelle: Agentur für Arbeit; Stichtag: 30.06.2010

3.6 Pro-Kopf-Kaufkraftindex

Bezogen auf den Bundesdurchschnitt (=100) rangiert die Kaufkraftkennziffer im gesamten Wirtschaftsraum mit 92,4 auf einem eher niedrigen, in der Rückschau aber insgesamt stabilen Niveau.

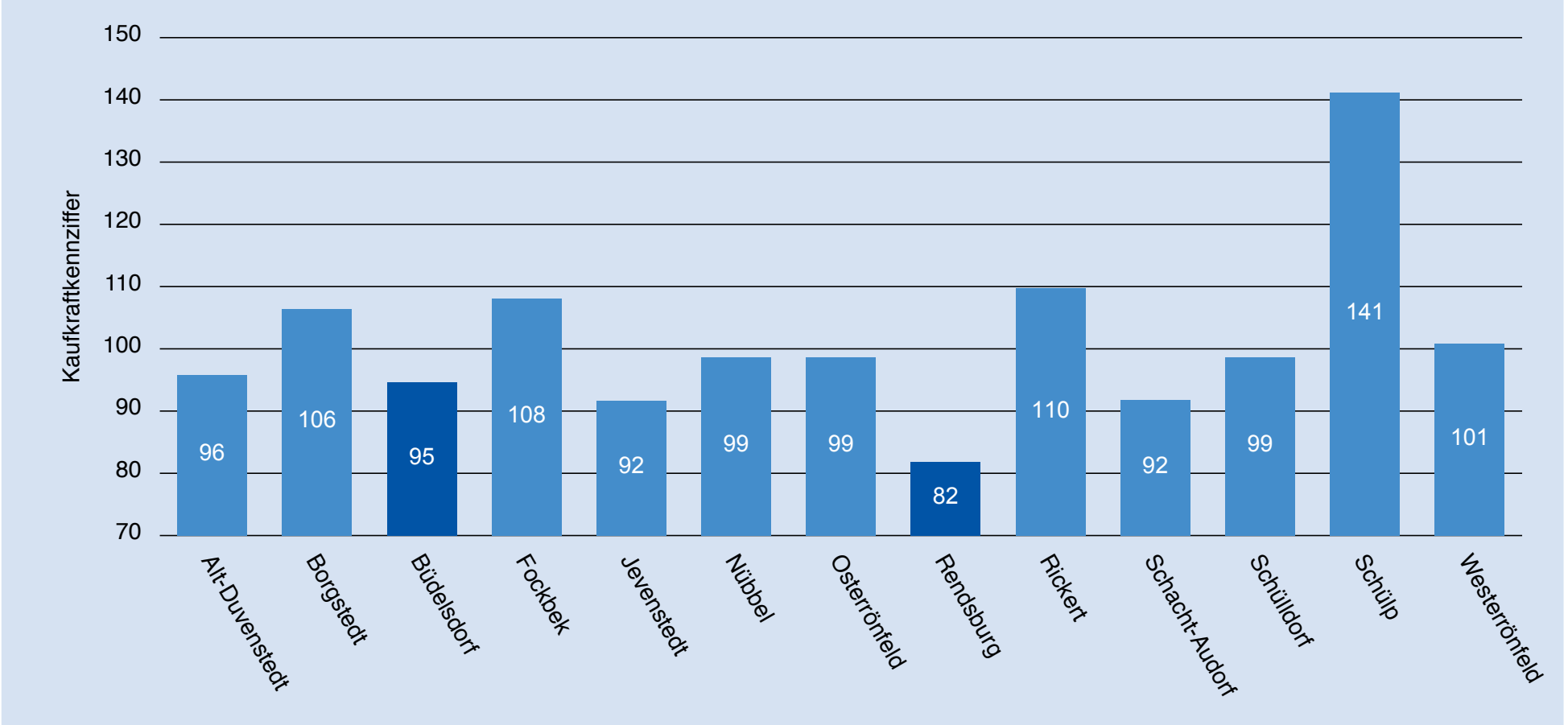
Im regionalen Vergleich weisen die Umlandgemeinden mit 101,3 die höchste durchschnittliche Kaufkraftkennziffer aus, die sowohl leicht über dem Kreis- wie auch dem Landesdurchschnitt liegt. Insoweit wird durchaus das vorstehend angedeutete "Speckgürtelszenario" bestätigt, wenngleich auch im Umland Unterschiede zwischen den Gemeinden des Wirtschaftsraums bestehen. Nachfolgende Grafik gibt einen Überblick der Kaufkraftindizes im regionalen Vergleich.

Kaufkraftkennziffer 2010 im Wirtschaftsraum Rendsburg im Vergleich
(Durchschnitt BRD = 100)



Quelle: MB-Research

Kaufkraftkennziffer 2010 im Wirtschaftsraum Rendsburg – Vergleich der Mitgliedgemeinden
(Durchschnitt BRD = 100)



Quelle: lt. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Bei den einzelnen Mitgliedsgemeinden variiert das Kaufkraftniveau in einer großen Spannbreite von der stark unterdurchschnittlichen Kennziffer 81,5 in der Stadt Rendsburg bis zu höheren KKZ v. a. in Gemeinden entlang des Nord-Ostsee-Kanals mit einem Ausreißerwert von 145,1 in Schülp.

3.7 Nachfrageentwicklung im GEP-Raum

Die Entwicklung der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Nachfrage wird zunächst beeinflusst von bundesweiten Trends, in welchen sich konjunkturelle, aber auch Nachfrageverschiebungen zwischen den einzelnen Angebotssegmenten (Konsumgüter vs. Ausgaben für Gesundheit, Wohnen, Energie, Verkehr...) widerspiegeln. Innerhalb der Konsumgüternachfrage kommt es speziell zu einer Ausgabenverlagerung vom stationären Ladenhandel hin zum Distanzhandel und dort wiederum in die Segmente Onlinehandel und Teleshopping.

Weitere Einflussgrößen sind die Einwohnerentwicklung, das Niveau der Pro-Kopf-Kaufkraft sowie die Elastizität, mit der Konsumausgaben auf Änderungen des Einkommensniveaus reagieren.

Insgesamt stiegen die ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben im GEP-Raum von 2004 auf 2011 von ø 4.652 Euro p. a. auf ca. 4.963 Euro p. a. (+ ca. 311 Euro bzw. knapp + 6,7 % p. a.) und das Gesamtnachfragevolumen nahm unter Berücksichtigung der leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung im selben Zeitraum um ca. + 5,4 % von ca. 330,4 Mio. Euro p. a. auf 348,2 Mio. Euro p. a. zu. Allerdings entfallen davon rund 3 %-Punkte auf eine "technische" Ursache, nämlich die zwischenzeitliche Integration der Verbrauchsausgaben für apothekenpflichtige Arzneimittel in die ladenhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, so dass am Ende nur eine recht geringe und noch dazu nominale Nachfragesteigerung zu verzeichnen ist.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen

Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.				
	2004	2010	Δ absolut	Δ in %	Anmerkungen
Periodischer Bedarf	**164,6**	**187,5**	**22,9**	***13,9***	Ca. 7 %-Punkte durch Hinzunahme der Apotheken
Aperiodischer Bedarf	**165,8**	**160,6**	**-5,2**	***-3,1***	
davon					
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*	
Einzelhandel gesamt	**330,4**	**348,2**	**17,8**	***5,4***	Ca. 3-4 %-Punkte durch Hinzunahme der Apotheken

Quelle: Berechnungen BulwienGesa — Rundungsdifferenzen möglich

Auch wenn sich im Zeitraum 2004 - 2011 kleinere Veränderungen in der Abgrenzung der Nonfood-Warengruppen[11] ergeben haben und daher einige Nonfood-Warengruppen im Zeitvergleich nicht voll vergleichbar sind, ist doch erkennbar, dass sich v. a. der "Periodische Bedarf"[12] überproportional entwickelt hat.

[11] Am markantesten: Ausgaben für Elektrogeräte in Einbauküchen sind nicht mehr unter "Elektro/Technik" sondern unter "Einrichtungsbedarf" subsumiert. Dadurch sank der Ausgabesatz für "Elektro/Technik" um etwa 5 % und entsprechend erhöhte sich die Summe im Segment "Einrichuntgsbedarf".

[12] Ca. 7 %-Punkte der Zunahme im Sortiment "Periodischer Bedarf" resultieren aus der Hinzunahme der Apothekenumsätze in dieses Angebotssegment.

Dagegen ging das Nachfragevolumen im "Modischen Bedarf" um knapp -10% zurück. Ursächlich hierfür sind im Langfristvergleich allgemein gesunkene Pro-Kopf-Ausgaben in dieser Branche, teilweise einhergehend mit einem Preisverfall für viele modische Produkte.

3.8 Fazit Makro-Standortfaktoren

Nach wie vor ist eine intensive und enge raum- und siedlungsstrukturelle Verflechtung kennzeichnend für den Wirtschaftsraum Rendsburg.

Die im Einzelhandelskonzept 2004 erwähnte hierarchisch abgestufte zentralörtliche Versorgungsstruktur im Wirtschaftsraum hat nach wie vor Bestand. Das Mittelzentrum Rendsburg stellt den umfassendem Versorgungsschwerpunkt dar und die Stadt Büdelsdorf nimmt als Stadtrandkern 2. Ordnung ergänzende zentralörtliche Funktionen wahr. Den Umlandgemeinden ohne zentralörtliche Ausweisung obliegen im Wesentlichen innerörtliche (Nah-)Versorgungsfunktionen.

Hervorzuheben ist die insgesamt gute Anbindung an das regional bedeutsame Hauptverkehrsgerüst, wobei der 2004 angekündigte Neubau einer Nordumgehung bisher nicht umgesetzt wurde, aber weiterhin in der Diskussion ist.

Es lässt sich konstatieren, dass sich die für Einzelhandelsaspekte wesentlichen Standortfaktoren im Wirtschaftsraum stabil, im Detail – bspw. das Nachfragevolumen betreffend – auch leicht verbessernd entwickelt haben. Die Einwohnerperspektive fällt jedoch zunehmend ungünstiger aus.

Der in den letzten Jahren einsetzende Negativtrend dürfte auch zukünftig anhalten, sodass bis 2025 im Wirtschaftsraum ein Einwohnerrückgang im mittleren einstelligen %-Bereich erwartet wird.

In vielerlei Hinsicht bestehen allerdings teils erhebliche Unterschiede zwischen den Gemeinden des Wirtschaftsraums, v. a. die Sozial-, Haushalts- und Nachfragestruktur betreffend. In den Umlandgemeinden sind im Gegensatz zu Rendsburg überwiegend Familienhaushalte standortprägend. Als wichtiger Arbeitsplatzstandort in der Region besteht sowohl eine starke Binnenorientierung der Berufspendler auf die größeren Gemeinden im Wirtschaftsraum als auch von außerhalb, die sich in einem deutlich positiven Pendlersaldo ausdrückt und zu externen Kaufkraftzuflüssen in nicht unerheblicher Höhe führt. Dies wirft andererseits auch die Frage auf, ob nicht der GEP-Raum als Wohnstandort noch attraktiver entwickelt und kommuniziert werden kann, denn die hohen Einpendlerzahlen drücken auch folgendes aus: Viele im GEP-Raum Beschäftigte nehmen offenbar lieber längere Arbeitswege in Kauf, als ihren Wohnsitz dorthin zu verlegen. Diesem Aspekt sollte vertieft nachgegangen werden, denn ausreichend Baulandentwicklungsreserven sind - in Rendsburg sogar stadtnah - vorhanden.
Andererseits bestehen auch namhafte Auspendlerströme v. a. in die Landeshauptstadt Kiel, welche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Konkurrenzzentren stimulieren und somit die Höhe der lokal durchsetzbaren Kaufkraftbindung begrenzt.

Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen im Wirtschaftsraum erhöhte sich nominal zwischen 2004 und 2011 um ca. 5,4 %, entwickelte sich jedoch nicht in allen Branchen positiv. Im modischen Segment ist z. B. ein Rückgang um knapp 10 % zu konstatieren. Demgegenüber steht eine Zunahme des Nachfragevolumens bspw. im "Periodischen Bedarf".

Im Ausblick dürfte zumindest kurzfristig eine erwartete durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von ca. 1-2 % den aus dem prognostizierten Einwohnerrückgang im Wirtschaftsraum resultierenden Nachfragerückgang kompensieren können. Inwieweit ein aktiveres Standortmarketing über Wohnsitzverlegungen z. B. von Einpendlern die Einwohnerentwicklung stabilisieren kann, ist im Rahmen dieser Untersuchung nicht einschätzbar. Chancen bestehen offenbar durchaus.

Bezüglich der künftigen Nachfrageentwicklung im Wirtschaftsraum sollte längerfristig gleichwohl vorsichtig disponiert werden.

4 DER LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG ALS EINZELHANDELSSTANDORT

4.1 Einzelhandelslagen im GEP-Raum

4.1.1 Überblick / Systematik – Zentrale Versorgungsbereiche

Der im Wirtschaftsraum erhobene Einzelhandelsbestand ist nach Lagebereichen (Einzelhandelsclustern) gegliedert. Dabei lassen sich

- "gewachsene" Zentralbereiche (Innenstadt Rendsburg, Ortszentren Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Schacht-Audorf),
- integrierte, zielgerichtet für Nahversorgung entwickelte Handelscluster jüngeren Ursprungs sowie
- nicht oder nicht hinreichend städtebaulich integrierte Fachmarkt-Sonderlagen unterscheiden, hier in erster Linie der Fachmarktbereich rund um die Friedrichstädter Straße in Rendsburg.

Die unterschiedenen Lagebereiche entsprechen weitgehend der bereits 2004 verwendeten Standortgliederung, sind jedoch an die zwischenzeitliche Handelsentwicklung im GEP-Raum sowie an die spezifischen Anforderungen zur sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche angepasst worden. Auf diese Weise kamen einige Nahversorgungsstandorte in Rendsburg hinzu:

- Die zwischenzeitlich stark ausgebauten Nahversorgungszentren Güterbahnhof/Schleife und Alter Bauhof sowie der Lagebereich Flensburger Straße/Eckernförder Straße. Letzterer ist allerdings keine Neuentwicklung, sondern ein gewachsener Nahversorgungsbereich und bestand auch 2004 bereits, wurde jedoch bis dato unter den Stadtteil-Streulagen subsumiert. Er entspricht jedoch nach heutigen Kriterien den Anforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) und ist daher in die Standortübersicht aufgenommen worden.

- Andererseits sind kleinere Standortbereiche mangels ausreichender Masse im aktuellen Konzept nicht mehr als eigenständige Handelslage ausgewiesen, darunter der Bereich Parkstraße und das Gewerbegebiet Ost in Büdelsdorf. Die dort ansässigen Betriebe sind unter den "sonstigen Lagen Büdelsdorf" subsumiert.

- Die wenigen und stark gestreuten Fachgeschäfte in den Ortslagen Wester- und Osterrönfeld rechtfertigen aus heutiger Sicht nicht den Ausweis von "Zentralen Versorgungsbereichen" und sind nunmehr als Streulagen bezeichnet.

Identifikation und Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche (ZVBs)

Während 2004 noch alle "zentralen Standorte" von den Mitgliedsgemeinden an die Gutachter gemeldet wurden, erfolgte die Zentrenklassifikation nunmehr durch die Gutachter anhand für den gesamten GEP-Raum verbindlicher Kriterien. Hierzu wurden u. a. die aktuelle Rechtsprechung sowie Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2010 herangezogen und eine Vollerhebung der Erdgeschossnutzungen an den relevanten Lagebereichen durchgeführt (vgl. im Einzelnen die Zentrenprofile in Kapitel 4.2). Neben Einzelhandelsnutzungen sind regelmäßig auch weitere publikumsinduzierende Nutzungen wie Gastronomie, ladennahe Dienstleistungen sowie öffentliche, therapeutische und soziale Einrichtungen mitprägend für "Zentrale Versorgungsbereiche".

Die Kriterien für Ausweisung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sind ausführlich in Kap. 6.2 im Konzeptteil erläutert.

Zu den Lagebereichen im Einzelnen:

Stadt Rendsburg (Mittelzentrum)

– ZVB Innenstadt:
Die mittig im Städteverbund Rendsburg / Büdelsdorf gelegene, siedlungsstrukturell integrierte Rendsburger Innenstadt bildet das Hauptzentrum der Stadt sowie des gesamten Wirtschaftsraums und umfasst die Altstadt zwischen Thormannplatz im Norden, Jungfernstieg im Süden sowie Ober- bzw. Untereider im Osten und Westen, das südlich anschließende Stadtquartier Neuwerk sowie das Bahnhofsumfeld westlich der Bahntrasse.

Kern der Innenstadt ist die bandartig entlang der Holsteiner Straße, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Stegen bis zum Jungfernstieg verlaufende Fußgängerzone. Durch das am Altstädter Markt gelegene "Alte Rathaus" wird die Fußgängerzone zweigeteilt. Der Einzelhandel im nördlichen Bereich mit der Hohe Straße und dem Schiffbrückenplatz mitsamt dem zwischenzeitlich fertiggestellten Geschäftskomplex ist durch eine große Anzahl Handelsfilialisten vor allem im Bekleidungssegment geprägt.

Der südliche Bereich weist eine geringere Dichte von Einzelhandelsnutzungen und anderen publikumsträchtigen Gewerbenutzungen auf. Magnetanbieter war dort einstmals das am Altstädter Markt gelegene und derzeit leer stehende Hertie-Warenhaus.
In Neuwerk befinden sich verdichtete jedoch überwiegend kleinteilig ausgeprägte Einzelhandelsstrukturen v. a. in der Königsstraße zwischen Paradeplatz und Grafenstraße. Dieser Lagebereich tritt in seiner Strahlkraft jedoch weit hinter den Hauptgeschäftsbereich in der Altstadt zurück.

– Nahversorgungszentren:
Im Stadtgebiet sind vier Nahversorgungszentren als "Zentrale Versorgungsbereiche" ausgewiesen.
Dies sind die Standorte
  - "Güterbahnhof/Schleife" (Edeka, Aldi, dm) im Stadtteil Schleife östlich an den Rendsburger Bahnhof angrenzend,
  - "Kreishafen" (Famila, Aldi, Lidl, Penny, Siemes-Schuhcenter usw.) im Süden der Stadt am Nord-Ostsee-Kanal gelegen,
  - "Alter Bauhof" (Aldi, Edeka, dm etc.) in der Schleswiger Chaussee sowie
  - "Flensburger Straße/Eckernförder Straße" (Penny, Schlecker Matratzen Concord etc.) als gewachsener Geschäftsbereich nördlich der Innenstadt an der Stadtgrenze zu Büdelsdorf.

Alle genannten Nahversorgungsstandorte sind korrespondierend mit ihrer Klassifikation als "Zentraler Versorgungsbereich" siedlungsstrukturell voll integriert.

– Sonderlage Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße:
Das im Nordwesten des Stadtgebiets gelegene GE Friedrichstädter Straße ist neben der Rendsburger Innenstadt die bedeutendste Einzelhandelslage im Wirtschaftsraum und erstreckt sich entlang der Friedrichstädter Straße und nördlichen Schleswiger Chaussee. Standortprägend sind zahlreiche großflächige Fachmärkte aller Branchen (u. a. Real, tejo-Möbel, Holtex, Charles Vögele, Euronics XXL) sowie das Fachmarktzentrum Eiderpark (u. a. Famila, Praktiker, Aldi). Aufgrund der städtebaulichen Randständigkeit dieses Lagebereiches ist es als überwiegend "nicht integriert" zu bezeichnen. Außerdem entspricht die nahezu ausschließlich auf Pkw-Kunden ausgerichtete Verkehrsanbindung nicht den Anforderungen an einen ZVB. Entsprechend der überörtlichen Reichweite müsste auch eine das Einzugsgebiet angemessen erfassende überörtliche ÖPNV-Anbindung gewährleistet

sein - dies ist bei weitem nicht der Fall. Es besteht lediglich eine Busanbindung an den ZOB Rendsburg. Taktdichte, Fahrzeiten und Umsteigebeziehungen sind für Einkaufskunden unattraktiv. Die Weitläufigkeit des Standortbereiches selbst eignet sich zudem nicht für fußläufige Verflechtungen zwischen den dort agierenden Geschäften. Infolgedessen spielen ÖPNV-Kunden ebenso wie Fußkunden an diesem Lagebereich keine Rolle.

Stadt Büdelsdorf (Stadtrandkern II. Ordnung)

– ZVB Stadtzentrum:
  Das Stadtzentrum Büdelsdorf erstreckt sich über eine Länge von ca. 1,5 km entlang der Hollerstraße (B 203) von der Einmündung Weichselstraße im Osten bis etwa zur Stadtgrenze im Westen. Es ist in einen Ost- und einen Westteil gegliedert (Abgrenzung an der Einmündung Brückenstraße) und umfasst außerdem das 2009 fertig gestellte Einkaufszentrum Rondo. Bis auf vereinzelte kleinteilige Angebote im Rathausbereich setzt sich das Einzelhandelsangebot nicht in Seiten- und Nebenlagen fort.

  Der östliche Abschnitt der Hollerstraße ist geprägt durch Einzelhandelsnutzungen in aufgelockerter Abfolge mit den drei Konzentrationspunkten "Wohnfühlzentrum" im ehemaligen Plaza SB-Warenhaus (Danbo und weitere Möbel-/Einrichtungsgeschäfte), "Brunneck-Center" (Rewe, Penny) und einer gegenüber liegenden Fachmarktzeile (Deichmann, Takko, Bioladen, Bonprix usw.).
  Der westliche Abschnitt der Hollerstraße ist eine historisch gewachsene Geschäftsstraße. Im Vorgängerkonzept wurde bereits von einem in die Jahre gekommenem Einzelhandelsbesatz mit wenig Zugkraft und Prägnanz sowie einer tendenziell instabilen Positionierung gesprochen.
  Diese absehbare Entwicklung hat sich zwischenzeitlich deutlich verstärkt, sodass mittlerweile kaum noch von einer Geschäftsstraße gesprochen werden kann.
  Das Rondo ist ein modernes Fachmarktzentrum in der Brückenstraße unweit der Hollerstraße und der Rendsburger Innenstadt (Plaza SB-Warenhaus, Rossmann, Biomarkt, Kik, Schuh-Armbruster etc.).

Gemeinde Fockbek

– ZVB Ortszentrum:
  In Fockbek bestehen zwei wesentliche Einzelhandelslagen.
  Das Ortszentrum gruppiert sich entlang der Rendsburger Chaussee (B 202 / 203) und weist einige kleinere Fachmärkte (Kik, Getränke Partner, Sport Finisher) sowie überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (Bäckereien, Apotheke, Blumenladen etc.) auf. Magnetbetrieb ist ein Lidl-Discounter.

– Nahversorgungszentrum Disshorn:
  Am westlichen Fockbeker Ortsrand befindet sich in der Hohner Straße (B 202) der Nahversorgungsstandort Disshorn, bestehend aus einem Standortverbund aus (Lebensmittel-)märkten (Edeka, Aldi, Schlecker) sowie einer westlich anschießenden Geschäftszeile u. a. mit Gartenmarkt und Küchenstudio. Auf Grund seiner siedlungsstrukturell randständigen Lage erfüllt dieser Standort nicht ausreichend die Kriterien eines "Zentralen Versorgungsbereiches".

Gemeinde Osterrönfeld

– Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel:
  Wesentliche Einzelhandelslage in Osterrönfeld ist der am östlichen Ortsrand nahe der BAB 210 Autobahnanschlussstelle Schacht-Audorf gelegene Standort Verkehrskreisel mit einer vorwiegend aus mehreren (Lebensmittel-)märkten (Edeka, Aldi, Kloppenburg usw.) bestehenden Fachmarktzeile auf der Südseite der Kieler Straße sowie einem gegenüber liegenden Lidl-Discounter und Gartenmarkt.
  Auf Grund seiner siedlungsstrukturell randständigen Lage erfüllt dieser Standort nicht ausreichend die Kriterien eines "Zentralen Versorgungsbereiches".

Gemeinde Westerrönfeld

– Nahversorgungszentrum Am Busbahnhof:
  In siedlungsstrukturell teilintegrierter Gewerbegebietslage nahe der B77 Anschlussstelle Rendsburg-Süd befindet sich im Südosten der Gemeinde Westerrönfeld das locker angeordnete Angebotscluster Am Busbahnhof (Sky, Aldi, Netto usw.). Es übernimmt weitestgehend die Nahversorgung für die Gemeinde kann jedoch
  auf Grund seiner siedlungsstrukturell randständigen Lage ebenfalls nicht ausreichend die Kriterien eines "Zentralen Versorgungsbereiches" erfüllen.

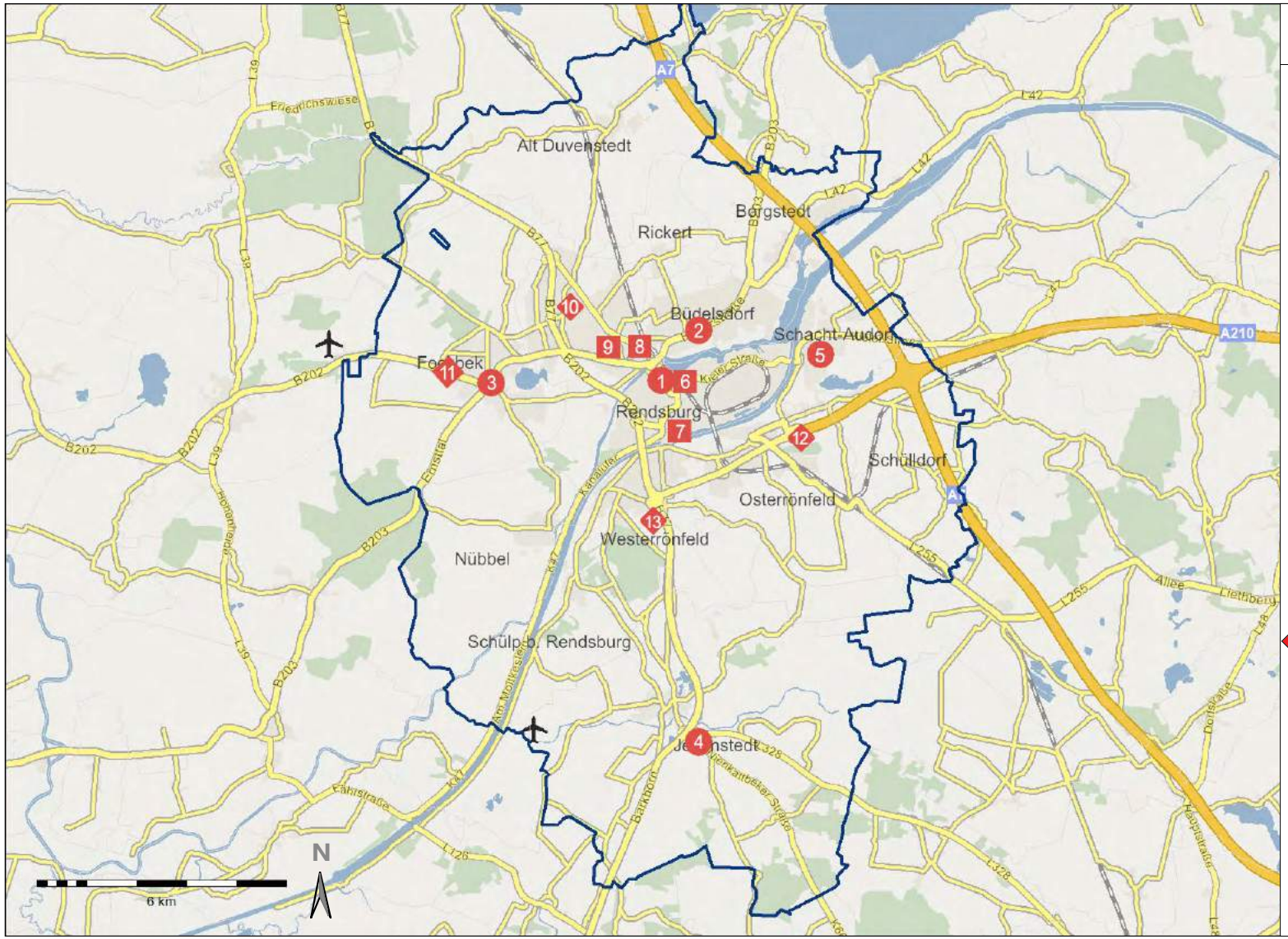
Gemeinde Schacht-Audorf

– ZVB Ortszentrum:
  Angebotsschwerpunkt in Schacht-Audorf ist das integrierte Ortszentrum im Kreuzungsbereich Kieler Straße / Dorfstraße mit Edeka sowie kleinteiligem Fachgeschäftsbesatz (Schlecker, EP-Pöppel, Apotheke etc.) .

Gemeinde Jevenstedt

– ZVB Ortszentrum:
  Der Einzelhandel in Jevenstedt konzentriert sich im Dreieck Dorfstraße / Meiereistraße / Itzehoer Chaussee und wird von einem Edeka Supermarkt im Ortszentrum dominiert, ergänzt durch einige
  kleine Fachgeschäfte (Schlecker / Elektro Delfs u. a.).

In den übrigen Gemeinden bestehen allenfalls überwiegend kleinteilige und dezentral verteilte Angebotsstrukturen mit begrenzter, lokaler Reichweite (u. a. in Alt Duvenstedt: Markttreff LM SB-Markt / Bäckerei / Gärtnerei; in Rickert: Gärtnerei; in Borgstedt: Bäckerei). Zentrenbildungen bestehen dort jeweils nicht.



Zentrale Standorte und Sonderlagen im GEP-Raum

Stadt- und Ortszentren (ZVBs)

1 Innenstadt Rendsburg
2 Stadtzentrum Büdelsdorf
3 Ortszentrum Fockbek
4 Ortszentrum Jevenstedt
5 Ortszentrum Schacht-Audorf

Nahversorgungszentren (ZVBs)

6 RD Güterbahnhof/Schleife
7 RD Kreishafen
8 RD Flensburger/Eckernförder Str.
9 RD Alter Bauhof

Sonderlagen und Nahversorgungsstandorte ohne ZVB-Qualifikation

10 RD, GE Friedrichstädter Straße inkl. Eiderpark
11 Fockbek, NVZ Disshorn
12 Osterrönfeld, Verkehrskreisel
13 Westerrönfeld, Am Busbahnhof

Abgrenzung GEP-Raum

4.1.2 Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung /-entwicklung

Gesamt-Umsatz, Verkaufsfläche und Auslastung

– Die Einzelhandelsvollerhebung mit Stand 26.10.2011 erbrachte im GEP-Raum einen Gesamtbestand von
  - ca. 169.400 qm aktiver Verkaufsfläche
  - 471 Verkaufsstellen mit einem geschätzten
  - Umsatzpotenzial von ca. 432 Mio. Euro pro Jahr.

– Gegenüber 2004 nahm die aktive Verkaufsfläche bei gestiegener Verkaufsstellenanzahl (+69 Geschäfte bzw. ca. +17 %) von ca. 137.000 qm auf ca. 169.400 qm zu (ca. +32.400 qm bzw. ca. +24 %). Damit wuchs die aktive Verkaufsfläche etwa vier mal so stark wie das Nachfragevolumen. Die Umsatzentwicklung verlief ebenfalls positiv, konnte mit dem Flächenausbau jedoch nicht Schritt halten (ca. +11 %).
  Die VKF-Zunahme erfolgte dabei nicht gleichförmig im gesamten GEP-Raum, sondern konzentriert sich auf die größeren Orte, dabei prozentual stärker in den größeren Randgemeinden als in Rendsburg selbst. Ausreißer in kleinen Gemeinden mit geringem Geschäftsbesatz können bereits durch den Zu- oder Austritt einzelner Geschäfte entstehen und verfälschen insoweit das Gesamtbild (z. B. Borgstedt, Alt Duvenstedt).

– Bezüglich der VKF-Entwicklungen sind teilweise völlig unterschiedliche Firmenkonjunkturen zu berücksichtigen, sodass sich kein einheitliches Gesamtbild erstellen lässt. Ein Flächenausbau erfolgte vor allem im Segment periodischer Bedarf, hier vor allem durch den Ausbau der Nahversorgungsbereiche Alter Bauhof und Güterbahnhof/Schleife in Rendsburg sowie den Neubau des "Brunneck-Center" in Büdelsdorf.

Weitere Flächenzuwächse gab es im Möbel- und Einrichtungsbedarf mit der Eröffnung des Wohnfühlzentrums Büdelsdorf sowie im Baustoff-/Heimwerkersortiment u. a. mit der Erweiterung des Hagebaumarktes Zerssen in Rendsburg. Das bedeutendste Neuansiedlungsprojekt in der Rendsburger Innenstadt stellt die Neubebauung am Schiffbrückenplatz dar, wo mit der Neueröffnung von H & M und C & A insbesondere das Bekleidungsangebot ausgebaut wurde. Der Ausbau der flächenextensiven Betriebsformen Baumarkt und Möbelhaus mit im Handelsvergleich niedrigen Flächenproduktivitäten sowie der verschärfte Wettbewerb im periodischen Bedarf führt typischerweise auch zu einer Reduzierung der Gesamtauslastung des Standortes.

Aktive Verkaufsflächen im GEP-Raum
– nach Warengruppen (ohne Leerstände) **–**

Warengruppen	(gerundet auf 50 qm)			
	2004	2011	Δ absolut	Δ in %
Periodischer Bedarf	**42.850**	**52.200**	**9.350**	***21,8***
Aperiodischer Bedarf	**94.200**	**117.200**	**23.000**	***24,4***
davon				
Modischer Bedarf	22.300	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*
Verkaufsfläche gesamt	**137.050**	**169.400**	**32.350**	***23,6***

Quelle: Berechnungen BulwienGesa — Rundungsdifferenzen möglich

Aktive Verkaufsflächen im GEP-Raum – nach Gemeinden (ohne Leerstände) –				
Mitgliedsgemeinde	(gerundet auf 10 qm)			
	2004	2011	Δ absolut	Δ in %
Rendsburg	87.770	104.350	16.580	*18,9*
Büdelsdorf	32.350	41.490	9.140	*28,3*
Borgstedt	370	170	-200	*-54,1*
Rickert		750	750	
Alt Duvenstedt	200	660	460	*230,0*
Fockbek	5.320	7.020	1.700	*32,0*
Nübbel	20	20	0	*0,0*
Jevenstedt	1.230	2.030	800	*65,0*
Osterrönfeld	3.540	5.730	2.190	*61,9*
Schacht-Audorf	1.230	1.780	550	*44,7*
Schülldorf		40	40	
Schülp				
Westerrönfeld	5.020	5.360	340	*6,8*
Verkaufsfläche gesamt	**137.050**	**169.400**	**32.350**	***23,6***

Quelle: Berechnungen BulwienGesa — Rundungsdifferenzen möglich

– Parallel dazu sind andererseits Geschäftsschließungen zu verzeichnen. Dazu zählt insbesondere die im Zuge der Insolvenz des Hertie-Konzerns erfolgte Schließung des Hertie-Warenhauses in der Rendsburger Innenstadt im Jahr 2009. In Verbindung mit dem Neubauprojekt am Schiffbrückenplatz resultierte daraus eine Verschiebung der maßgeblichen Passantenströme in die nördliche Altstadt um die Hohe Straße und den Schiffbrückenplatz, was eine Abwertung der Lagequalität u. a. der Nienstadtstraße zur Folge hatte. Diese Faktoren begünstigten eine Negativentwicklung mit weiteren Geschäftsaufgaben und Leerständen in diesem Teil der Innenstadt.

Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung und Flächenproduktivitäten

– Die Pro-Kopf-Flächenausstattung (nur aktive VKF/ohne Leerstandsflächen) beläuft sich in Rendsburg auf rund 3,7 qm/Einwohner, in Büdelsdorf auf rund 4,1 qm/Einwohner (höchster Wert im GEP-Raum) und auf Ebene des gesamten GEP-Raumes auf rund 2,4 qm/Einwohner. Bezogen auf den Bundesdurchschnitt von derzeit ca. 1,9 qm/Einwohner (Quelle: EHI/Stat. BA 2012, Daten für 2009) ergibt sich daraus eine markant erhöhte Flächendichte in den Städten sowie noch mäßig erhöht im gesamten Wirtschaftsraum. Der hohe Ausstattungsgrad zieht sich dabei durch alle Branchen.

Pro-Kopf-Verkaufsflächen-Ausstattung im GEP-Raum - Gesamtübersicht			
Gemeinden	EW (31.12.2010)	VKF Gesamt	ø VKF je EW
Rendsburg	28.217	104.350	3,7
Büdelsdorf	10.080	41.490	4,1
Fockbek	6.234	7.020	1,1
Alt Duvenstedt	1.870	660	0,4
Borgstedt	1.317	170	0,1
Jevenstedt	3.280	2.030	0,6
Nübbel	1.591	20	0,0
Osterrönfeld	5.162	5.730	1,1
Rickert	1.082	750	0,7
Schacht-Audorf	4.453	1.780	0,4
Schülldorf	649	40	0,1
Schülp	1.086	0	0,0
Westerrönfeld	4.959	5.360	1,1
Wirtschaftsraum gesamt	**69.980**	**169.400**	**2,4**

Quelle: Berechnungen BulwienGesa — Rundungsdifferenzen möglich

GEP Wirtschaftsraum Rendsburg - Büdelsdorf; Marktverteilung nach Teilräumen und Standortbereichen

Klass	Standortbereich	Einzelhandel gesamt			differenziert nach Hauptwarengruppen											
					Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Sport		Einrichtungsbedarf		Hartwaren	
		VKF qm	Umsatzpotenzial 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	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 Ergänz. 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
ZVB	***RD Innenstadt total***	***27.680***	***71,7***	***16,6 %***	***1.850***	***15,3***	***13.470***	***31,7***	***710***	***2,8***	***700***	***1,6***	***4.860***	***5,2***	***6.090***	***15,1***
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
	1 Rendsburg total	**104.350**	**272,6**	**63,1 %**	**27.640**	**119,9**	**23.580**	**48,6**	**4.810**	**22,9**	**24.120**	**32,9**	**11.150**	**19,0**	**13.050**	**29,4**
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
ZVB	***Büdelsdorf Zentrum total***	***25.560***	***59,7***	***13,8 %***	***10.090***	***37,0***	***3.070***	***5,5***	***580***	***1,8***	***3.570***	***4,9***	***6.180***	***6,2***	***2.070***	***4,3***
	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
	2 Büdelsdorf total	**41.490**	**74,8**	**17,3 %**	**10.910**	**41,1**	**3.380**	**6,3**	**710**	**2,2**	**4.500**	**5,7**	**19.630**	**14,7**	**2.360**	**4,8**
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
	3 Fockbek total	**7.020**	**26,0**	**6,0 %**	**3.430**	**19,7**	**940**	**1,5**	**160**	**0,9**	**1.260**	**2,1**	**955**	**0,7**	**275**	**1,2**
	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
	4 Osterrönfeld total	**5.730**	**23,5**	**5,4 %**	**3.860**	**18,7**	**440**	**1,2**	**50**	**0,5**	**1.050**	**2,0**	**0**	**0,0**	**330**	**1,1**
	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
	5 Westerrönfeld total	**5.360**	**18,2**	**4,2 %**	**3.420**	**14,2**	**910**	**1,6**	**50**	**0,4**	**260**	**0,6**	**0**	**0,0**	**720**	**1,4**
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
	6 Schacht-Audorf total	**1.780**	**6,4**	**1,5 %**	**1.400**	**5,2**	**40**	**0,1**	**130**	**0,5**	**80**	**0,2**	**0**	**0,0**	**130**	**0,3**
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
	7 Jevenstedt total	**2.030**	**7,4**	**1,7 %**	**1.270**	**5,9**	**20**	**0,0**	**250**	**0,9**	**280**	**0,3**	**50**	**0,0**	**160**	**0,2**
	8 Alt Duvenstedt	**660**	**1,4**	**0,3 %**	**210**	**0,9**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**450**	**0,5**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**
	9 Borgstedt	**170**	**0,5**	**0,1 %**	**20**	**0,2**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**110**	**0,3**	**0**	**0,0**	**40**	**0,1**
	10 Nübbel	**20**	**0,1**	**0,0 %**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**20**	**0,1**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**
	11 Rickert	**750**	**0,9**	**0,2 %**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**750**	**0,9**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**
	12 Schülldorf	**40**	**0,1**	**0,0 %**	**40**	**0,1**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**
	13 Schülp	**0**	**0,0**	**0,0 %**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**
	Wirtschaftsraum RD gesamt	**169.400**	**432,0**	**100,0 %**	**52.200**	**225,9**	**29.310**	**59,4**	**6.180**	**28,3**	**32.860**	**45,5**	**31.785**	**34,4**	**17.065**	**38,4**

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)

Pro-Kopf-Verkaufsflächen-Ausstattung in ausgewählten Gemeinden des GEP-Raumes im Vergleich Hauptwarengruppen							
Gemeinden	ø VKF je EW EH-Gesamt	ø VKF je EW Periodischer Bedarf	ø VKF je EW Modischer Bedarf	ø VKF je EW Elektro / Technik	ø VKF je EW DIY / Garten / Freizeit	ø VKF je EW Einrichtungs-bedarf	ø VKF je EW Sonst. Hartw. Persönlicher Bedarf
Rendsburg	3,7	1,0	0,8	0,2	0,9	0,4	0,5
Büdelsdorf	4,1	1,1	0,3	0,1	0,4	1,9	0,2
Fockbek	1,1	0,6	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
BulwienGesa - Benchmarks für Mittelzentren	1,9	0,6	0,3	0,1	0,4	0,4	0,2
BulwienGesa - Benchmarks für Unterzentren	1,5	0,7	0,2	0,0	0,3	0,1	0,2

Flächenproduktivitäten in ausgewählten Gemeinden des GEP-Raumes Hauptwarengruppen							
Gemeinden	RL Gesamt	RL Periodischer Bedarf	RL Modischer Bedarf	RL Elektro / Technik	RL DIY / Garten / Freizeit	RL Einrichtungs-bedarf	RL Sonst. Hartw. Persönlicher Bedarf
Rendsburg, Gesamtstadt	2.613	4.338	2.060	4.751	1.364	1.707	2.250
Rendsburg, Innenstadt	*2.592*	*8.296*	*2.353*	*3.893*	*2.351*	*1.068*	*2.479*
Rendsburg, GE Friedrichst. Str.	*2.443*	*3.792*	*1.763*	*4.914*	*1.246*	*2.270*	*1.994*
Büdelsdorf	1.804	3.767	1.874	3.092	1.260	749	2.052
Sonstige Gemeinden GEP-Raum	3.589	4.754	1.915	4.939	1.642	704	2.558
Wirtschaftsraum Gesamt	2.550	4.327	2.027	4.581	1.386	1.084	2.252
Benchmarks aus BulwienGesa Analysen für Mittelzentren	2.600 - 3.300	4.300 - 5.200	2.300 - 2.800	4.600 - 5.600	1.500 - 1.900	1.200 - 1.500	2.500 - 3.100
Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG							

– Dies schlägt sich auch in Flächenproduktivitäten nieder, die in allen Branchen fast durchweg im unteren Referenzbereich mittelzentraler Vergleichsmärkte liegen. Die Gesamtauslastung reduzierte sich verglichen mit dem Vorgängerkonzept von rd. 2.840 Euro/qm in 2004 auf rd. 2.550 Euro/qm VKF.
Partiell sind daher - v. a. im Segment Lebensmittelmärkte - bereits Overstoring-Ansätze erkennbar.

4.1.3 Marktverteilung im GEP-Raum

Marktanteil der Rendsburger Innenstadt

– In der Rendsburger Innenstadt - bestehend aus den Teilbereichen Altstadt und Neuwerk/Jungfernstieg mit Umsatzschwerpunkt in der Altstadt - dürften gegenwärtig etwa 71,7 Mio. Euro auf knapp 27.700 qm aktiver VKF umgesetzt werden.
Bezogen auf die Stadt Rendsburg beläuft sich der Marktanteil der Innenstadt auf vergleichsweise niedrige 26 %, bezogen auf den gesamten GEP-Raum auf <17 %.

– Eine führende Marktstellung nimmt die Innenstadt im Wesentlichen im modischen Bedarf ein, wo sie innerhalb des GEP-Raums einen Marktanteil von rund 53 % erreicht. Auch im Segment Hartwaren/Persönlicher Bedarf wird mit 39 % Marktanteil noch eine hervorgehobene Marktposition erzielt.

– Insgesamt ist die Bedeutung der Innenstadt jedoch angegriffen und in den vergangenen Jahren trotz bedeutender Maßnahmen wie der Eröffnung der Schiffbrückengalerie am Schiffbrückenplatz (ca. 4.000 qm VKF, Umsatzpotenzial >11 Mio. Euro, u. a. C & A, H & M, Reno) zunehmend weiter unter Druck geraten.

– Ein Schlüsselproblem stellt gegenwärtig der > 5.000 qm VKF messende Hertie-Leerstand dar, weil er sein näheres Umfeld sichtlich mitbelastet. Die Hohe Straße südlich des alten Rathauses kann mittlerweile nicht mehr als A-Lage gelten und die davon ausgehende B-Lage Nienstadtstraße weist hohe Leerstandsquoten auf.

– Darüber hinaus brachte eine umfassende Bestandsanalyse der Altstadt durch das Büro Elbberg im Zuge vorbereitender Untersuchungen zur Einrichtung eines innerstädtischen Sanierungsgebietes auch in den Obergeschossen verbreitete Leerstände und Unternutzungen ans Licht.

Marktanteil Sonderstandort Friedrichstädter Straße

– Flächenseitig ist der Sonderstandort Friedrichstädter Straße mit rund 41.000 qm aktiver VKF der größte Lagebereich im GEP-Raum. Dies wäre durch flächenextensive Betriebe (v. a. aus der Möbel-/Bau-/Heimwerker- und Gartenbranche) insoweit noch erklärbar, doch auch umsatzseitig liegt die Friedrichstädter Straße mit gegenwärtig rund 101 Mio. Euro p. a. im GEP-Raum mit Abstand an erster Stelle und vereinigt einen Gesamtmarktanteil von rund 23,4 % auf sich.

– In der Hauptwarengruppe Elektro/Technik (MA um 65 %) ist die Friedrichstädter Straße dominant; in den Hauptwarengruppen DIY/Garten/Sport und Einrichtungsbedarf zählt sie mit Marktanteilen >30 % zu den stärksten Lagebereichen und auch in den übrigen Warengruppen werden bedeutende Marktanteile von etwa 15 - 24 % erzielt.

– Der Standortbereich Friedrichstädter Straße profitiert derzeit zumindest in Teilen von der Innenstadtschwäche. Wenngleich auch dort partiell Auslastungsdefizite und intern intensivierte Wettbewerbsbeziehungen (v. a. jeweils zwischen dem EKZ Eiderpark und den Standorten Real, Hagebau Zerssen[13] und absehbar künftig Media-Markt) auftreten, gilt er doch auf Grund seiner mittlerweile langjährigen Markttradition, der fortgeschrittenen Clusterbildung sowie der guten regionalen MIV-Anbindung an die kreuzungsfrei ausgeführte B 77 mit Kanalquerung als bevorzugte Fachmarktlage in Rendsburg. Ortsübergreifend hat sich ebenfalls die Wettbewerbsbeziehung mit dem stetig ausgebautem Ortszentrum Büdelsdorf (dort u. a. das neuentwickelte EKZ Rondo) intensiviert.

Marktanteil Büdelsdorf

– Büdelsdorf und Rendsburg sind siedlungsstrukturell eng miteinander verflochten. Das Büdelsdorfer Stadtgebiet reicht im Bereich Obereider bis auf <1 km Entfernung an die Rendsburger Altstadt heran.

– Nahezu alle bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Büdelsdorf gruppieren sich entlang der Ortsdurchfahrt der B 203 Hollerstraße, deren Kernbereich in aufgelockerter Folge durch vielfach großflächige Geschäfts- und Fachmarktnutzungen geprägt ist. Hervorzuheben sind von West nach Ost das in der Verlängerung der Hollerstraße nahe der Rendsburger Stadtgrenze gelegene moderne EKZ Rondo (ca. 6.700 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 20 Mio. Euro p. a., basierend auf Plaza Verbrauchermarkt mit erweiterter vorgelagerter Shopzone), das Brunneck-Center (Rewe/ Penny) sowie das nunmehr von sechs Betrieben aus der Einrichtungsbranche genutzte "Wohnfühlzentrum" im vormaligen Plaza-SB-Warenhaus mit rund 6.000 qm VKF. Mit insgesamt rund 25.600 qm VKF verfügt das Büdelsdorfer Ortszentrum auf Grund der großen Ausdehnung sowie der darin enthaltenen flächenextensiven Betriebe über ein Gesamtflächenpotenzial, das fast an die Rendsburger Innenstadt heranreicht.

– Das Umsatzpotenzial wird auf knapp 60 Mio. Euro p. a. taxiert, daraus ergibt sich im GEP-Raum ein Gesamt-Marktanteil von nahezu 14 %. Das Büdelsdorfer Ortszentrum steht damit an 3. Stelle der Lagebereiche im GEP-Raum. Nahezu alle Sortimente sind vertreten; Schwerpunkte bestehen dabei im Periodischen Bedarf (etwa 37 Mio. Euro p. a., 62 % Umsatzanteil im Ortszentrum, Marktanteil im GEP-Raum über 16 %) sowie im Einrichtungsbedarf (ca. 6,2 Mio. Euro p. a., 18 % Marktanteil im GEP-Raum).

– Außerhalb des Ortszentrums sind in Büdelsdorf eigentlich nur wenige Streuanbieter vorhanden; weil sich darunter mit den Firmen Teppichhof Haase, Inside Living und Möbel Hennings jedoch auch großflächige Anbieter mit zusammen ca. 13.000 qm VKF befinden, entfällt auf die Büdelsdorfer Streu- und Gewerbegebietslagen in der Hauptwarengruppe Einrichtungsbedarf ein Marktanteil von nahezu 25 % im gesamten GEP-Raum.

[13] Hagebau Zerssen liegt separiert am Südende der Friedrichstädter Straße und wird hinsichtlich der Lageklassifikation nicht mehr dem Fachmarktcluster zugeordnet. Seine VKF und Umsatzleistung ist somit nicht im Aggregat "Friedrichstädter Straße" sondern in den Rendsburger "Sonstige Lagen" enthalten.

Marktanteil Nahversorgungszentren

Mit Ausnahme der Nahversorgung, die auch dezentral teilweise stark und großflächig aufgestellt ist, bestehen darüber hinaus im Nonfood-Segment keine markanten weiteren Lagebereiche.

Hinsichtlich der Nahversorgung, d. h. Umsatzleistung im Kernsortiment "Periodischer Bedarf" sind hervorzuheben:

Rendsburg:

– Kreishafen (u. a. Famila, Aldi, Lidl, Penny, Siemes Schuhcenter, kleinere Nonfood-Fachmärkte, knapp 8.000 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 21,5 Mio. Euro p. a., Marktanteil (MA) im GEP-Raum ca. 5 %);

– Güterbahnhof/Schleife (Neukauf, Aldi, dm Drogeriemarkt, ca. 4.100 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 17,9 Mio. Euro p. a., Marktanteil im GEP-Raum ca. 4 %);

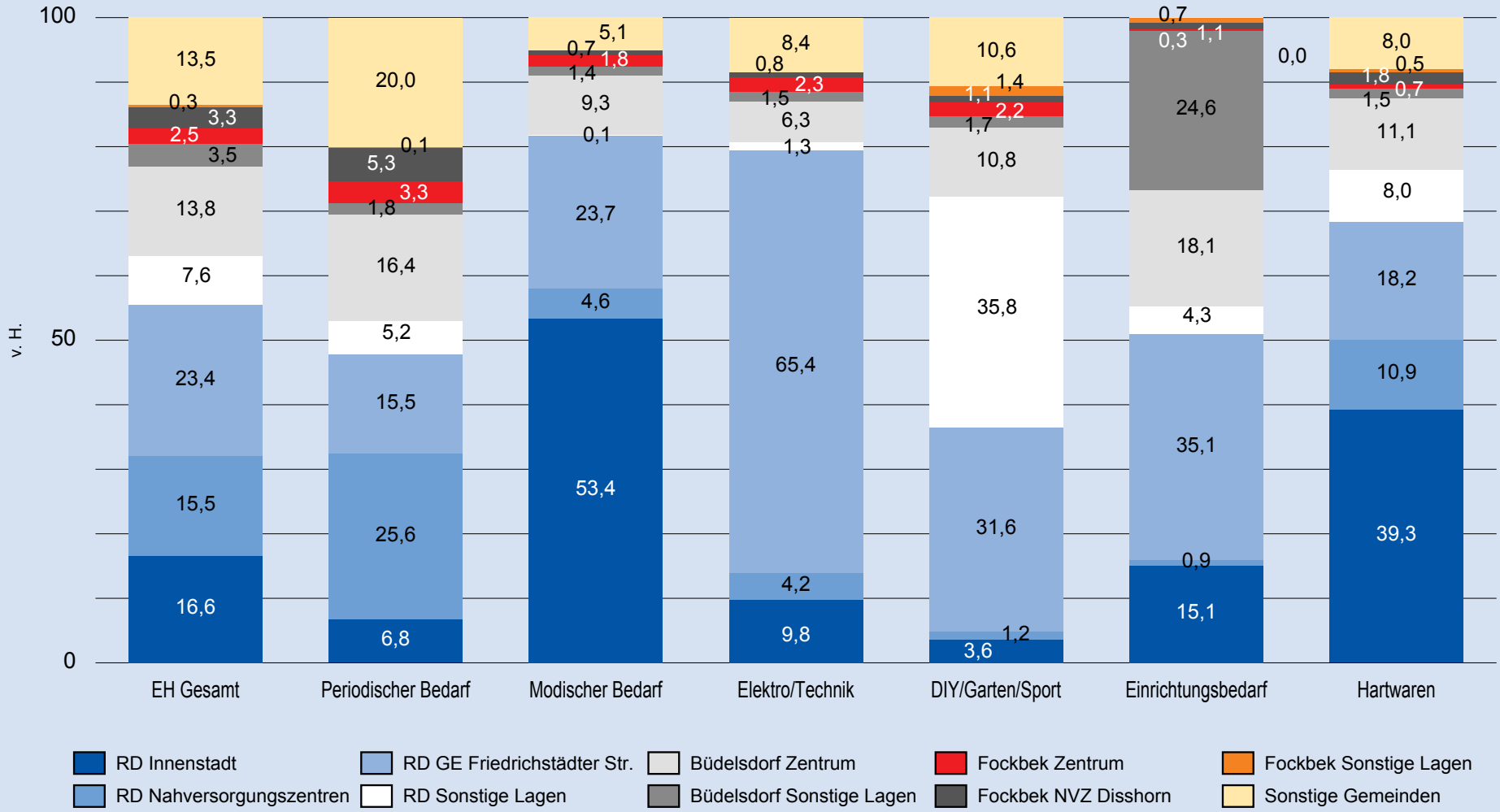
– Alter Bauhof (Neukauf, Aldi, Lidl, Netto, dm Drogeriemarkt, ca. 5.500 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 22,9 Mio. Euro p. a., Marktanteil im GEP-Raum um 5 %).

Umland-GEP-Raum:

– Osterrönfeld, Verkehrskreisel; wg. Randlage kein ZVB (u. a. Neukauf, Lidl, Aldi, Kloppenburg, ca. 5.300 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 20,7 Mio. Euro p. a., Marktanteil im GEP-Raum knapp 5 %).

– Noch nennenswerte Marktanteile <4 % erzielen das Ortszentrum Fockbek (MA 2,5 %), das dortige Nahversorgungszentrum Disshorn (MA 3,3 %, wg. Randlage kein ZVB) sowie der Standort Busbahnhof in Westerrönfeld (MA 3,8 %, wg. Randlage kein ZVB).

GEP Wirtschaftsraum Rendsburg - Büdelsdorf: Umsatzverteilung nach Teilräumen



4.2 Standortprofile der Einzelhandelslagen im GEP-Raum

4.2.1 ZVB Rendsburg – Innenstadt

(Hauptgeschäftsbereich Altstadt und Ergänzungsbereich Neuwerk / Jungfernstieg)

Abgrenzung
- Nord-Süd: Thormannplatz - Straßenzug Ritterstr.-Grafenstraße West-Ost: An der Bleiche - Straßenzug Eisenbahnstraße - Herrenstraße / Eiderkaserne - Bahntrasse

Baulich-funktionales Konzept
- Altstadt: bandartige Struktur entlang der Hauptachse Holsteinstr.-Schiffbrückenplatz-Hohe Str.-Stegen; v. a. historische Bebauung
- Neuwerk: sternförmig um den Paradeplatz angelegte und überwiegend gründerzeitl. Bebauung; im Osten der Bahnhof

Entwicklungspotenziale/Flächenreserven
- Ehemaliges Hertie-Gebäude, Obereiderhafen

Leerstände
- Überwiegend in den Nebenlagen (z. B. in der Nienstadtstr.)

Verkehrserschließung MIV
- B202/B77, B203, An der Bleiche, Denkerstr., Herrenstr, Jungfernstieg, Berliner Straße

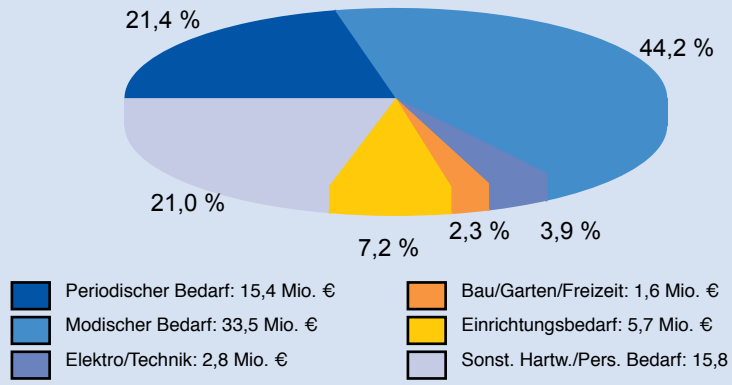
Verkehrserschließung ÖV
- ZOB, zahlreiche weitere Bushaltestellen, Hauptbahnhof

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 27.680 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 71,7 Mio. €

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Gesamtes EZG

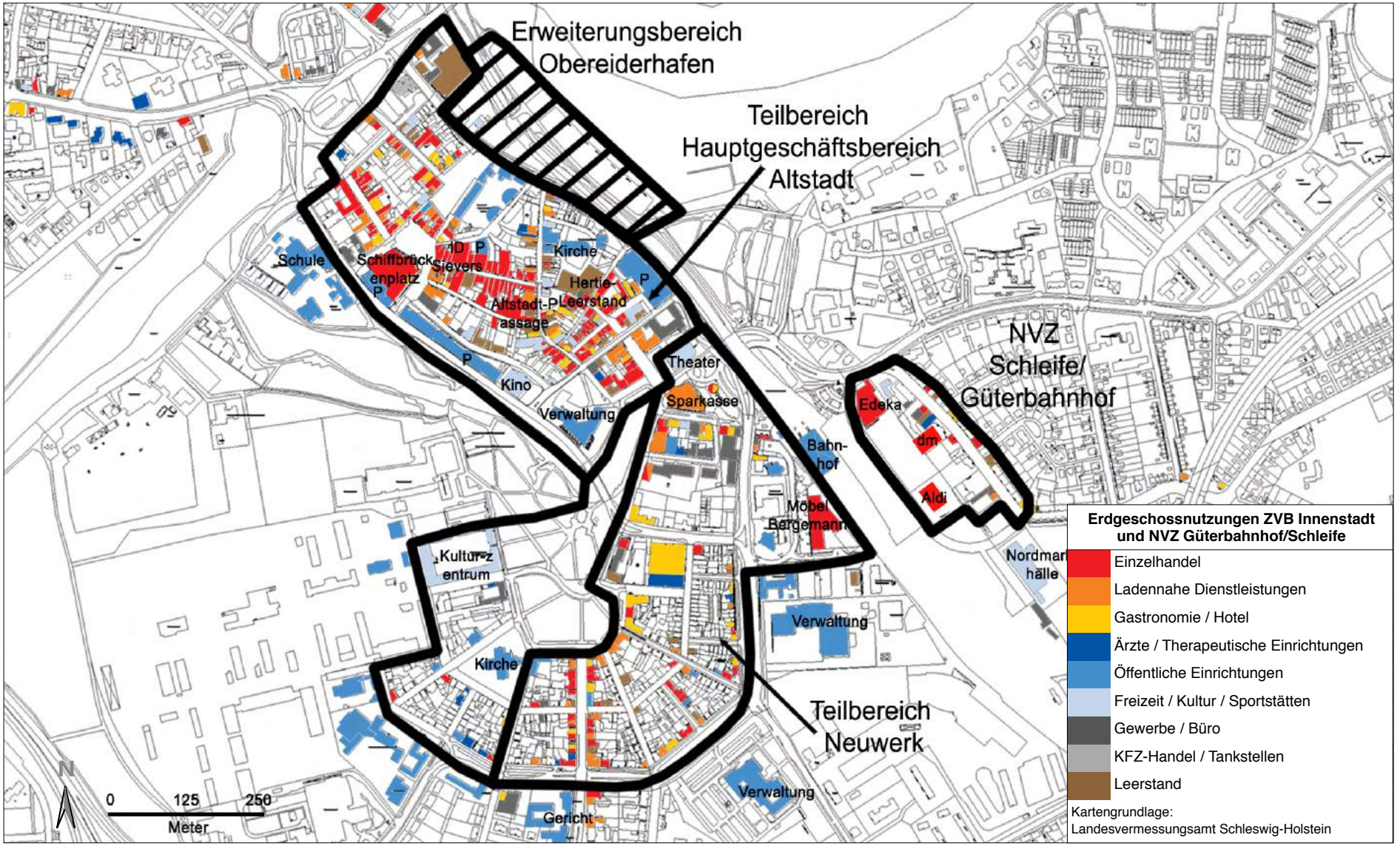
Relevante Wettbewerbsstandorte
- Umgebende Ober- und Mittelzentren, u. a. Innenstadt, Citti-Park Kiel

Umsatzstruktur ZVB Innenstadt nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 71,7 Mio. Euro p. a.



Flächengrößte Betriebe in der Rendsburger Innenstadt ab 400 qm VKF
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Möbel Bergmann	Einrichtungshaus	3.750	Am Bahnhof
I.D.Sievers	Modehaus	4.350	Hohe Str.
H & M	Modehaus	1.700	Schiffbrückenplatz
C & A	Modehaus	1.000	Schiffbrückenplatz
Das Depot	GPK/Dekoration	800	Hohe Str.
Modehaus Schröder	Modehaus	700	Hohe Str.
Rossmann	Drogeriemarkt	600	Hohe Str.
Buchhandlung Reichel	Buchhandel	500	Schiffbrückenplatz
Reno Schuhe	Schuhe	500	Schiffbrückenplatz
Schuh Kay	Schuhe	450	Jungfernstieg
Storm Küchenstudio	Küchen	400	Holsteiner Str.


Erweiterungsbereich
Obereiderhafen
Teilbereich
Hauptgeschäftsbereich
Altstadt
NVZ
Schleife/
Güterbahnhof
Teilbereich
Neuwerk
Schule
Schiffbrückenplatz
Sievers
Kirche
Hertie-Leerstand
Altstadt-Passage
Kino
Theater
Sparkasse
Verwaltung
Bahnhof
Edeka
dm
Aldi
Möbel Bergemann
Nordmannhalle
Kulturzentrum
Kirche
Verwaltung
Verwaltung
Gericht
N
0
125
250
Meter
Erdgeschossnutzungen ZVB Innenstadt und NVZ Güterbahnhof/Schleife
Einzelhandel
Ladennahe Dienstleistungen
Gastronomie / Hotel
Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen
Freizeit / Kultur / Sportstätten
Gewerbe / Büro
KFZ-Handel / Tankstellen
Leerstand
Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

4.2.2 Rendsburg – Nahversorgungsstandort Güterbahnhof/Schleife (ZVB)

Standortabgrenzung
- Zwischen Kieler Str., Bismarckstr. und Konrad-Adenauer-Str. max. NW-SO-Ausdehnung ca. 400 m, ca. 150 m West-Ost

Baulich-funktionales Konzept
- Überwiegend Wohnbebauung in der Bismarckstr.; eingeschossige Einzelhandelsfachmärkte in der Konrad-Adenauer-Str.; Nordmarkhalle (freitags Wochenmarkt)

Entwicklungspotenziale/Flächenreserven
- Benachbart ungenutzte Freifläche auf ehem. Güterbahnhofsareal

Verkehrserschließung MIV
- L47 Kieler Straße, Bismarckstraße, Alte Kieler Landstraße

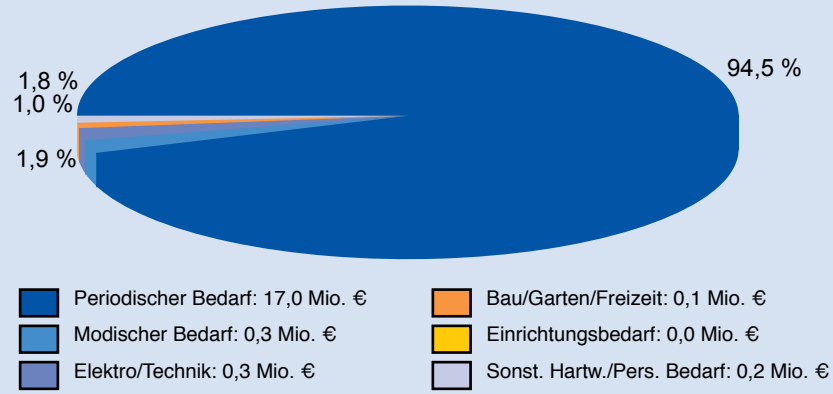
Verkehrserschließung ÖV
- Hauptbahnhof, ZOB (durch den Bahnhof erreichbar)

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 4.140 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 17,9 Mio. Euro

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Vorwiegend Stadtteil Schleife

Relevante Wettbewerbsstandorte
- NVZ Kreishafen, Rondo Büdelsdorf, Edeka Lancasterstraße, Drogeriemarkt in der Innenstadt

Umsatzstruktur NVZ Güterbahnhof / Schleife nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 17,9 Mio. Euro p. a.



Flächengrößte Betriebe im NVZ Güterbahnhof
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka Hausschildt	Verbrauchermarkt	2.450	Konrad-Adenauer-Str.
Aldi	Discounter	900	Konrad-Adenauer-Str.
dm	Drogeriemarkt	650	Konrad-Adenauer-Str.

4.2.3 Rendsburg – Nahversorgungsstandort Kreishafen (ZVB)

Standortabgrenzung
- West-Ost: Zwischen Wehraustr. und Friedrich-Voß-Str.
- Nord-Süd: Zwischen Alte Kieler Landstr. und Am Kreishafen
  Ausdehnung ca. 350 m bzw. 200 m

Baulich-funktionales Konzept
- locker angeordnetes Fachmarktcluster

Verkehrserschließung MIV
- Alte Kieler Landstraße

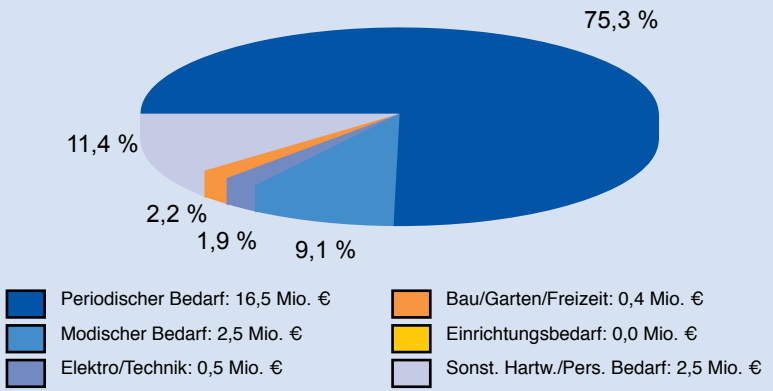
Verkehrserschließung ÖV
- keine direkte ÖPNV-Anbindung, nächste Bushaltestelle
  u. a. Kaiserstr. in ca. 400 m

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 7.960 / Gesamt-Umsatz: ca. 21,9 Mio. Euro
  gebotsschwerpunkt periodischer Bedarf ca. 75 %

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- vorwiegend Stadtteile Innenstadt, Schleife, Hoheluft

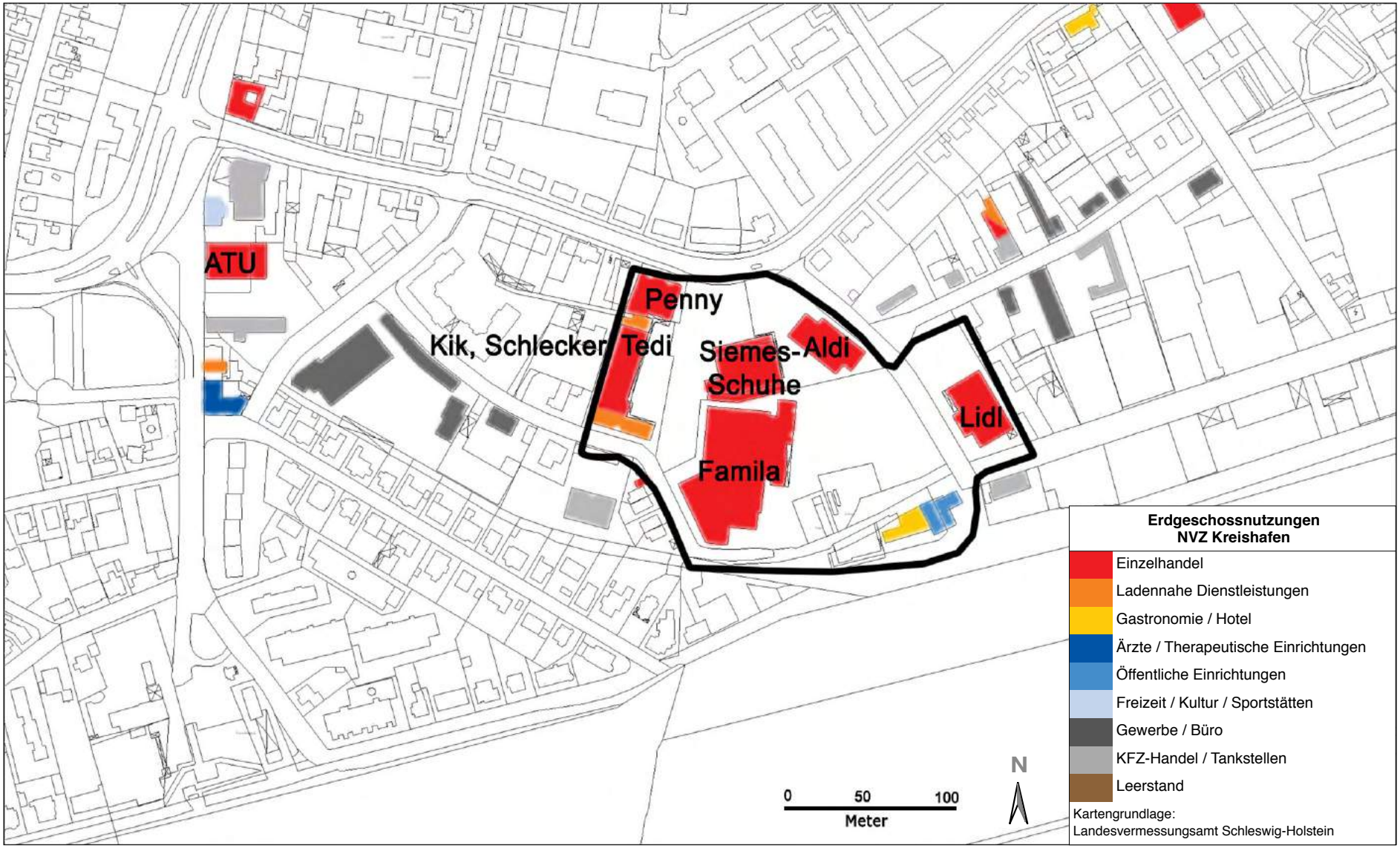
Relevante Wettbewerbsstandorte
- NVZ Güterbahnhof/Schleife, ZVB Innenstadt

Umsatzstruktur NVZ Kreishafen nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 21,9 Mio. Euro p. a.



Flächengrößte Betriebe im NVZ Kreishafen
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Famila	SB-Warenhaus	2.800	Kreishafenstr.
Siemes Schuhcenter	Schuhe	1.050	Alte Kieler Landstraße
Penny	Discounter	900	Alte Kieler Landstraße
Aldi	Discounter	700	Kreishafenstr.
Lidl	Discounter	700	Kreishafenstr.
Kik	Textil-Discounter	500	Alte Kieler Landstraße


ATU
Penny
Kik, Schlecker
Tedi
Siemes-Aldi
Schuhe
Lidl
Famila
Erdgeschossnutzungen
NVZ Kreishafen
Einzelhandel
Ladennahe Dienstleistungen
Gastronomie / Hotel
Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen
Freizeit / Kultur / Sportstätten
Gewerbe / Büro
KFZ-Handel / Tankstellen
Leerstand
Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein
N
0
50
100
Meter

4.2.4 Rendsburg – Nahversorgungszentrum Alter Bauhof (ZVB)

Standortabgrenzung
- Zwischen Schleswiger Chaussee, Friesenstraße und Butterberg, max. Ausdehnung Nord-Süd ca. 370 m, West-Ost ca. 150 m

Baulich-funktionales Konzept
- Standortverbund mit Fachmarktzeile und weiteren Solitärobjekten entlang der Schleswiger Chaussee, Wohnbebauung im Umfeld

Verkehrserschließung MIV
- B 202 Fockbeker Chaussee, K1 Schleswiger Chaussee, Bredtstedter Straße, Friesenstraße

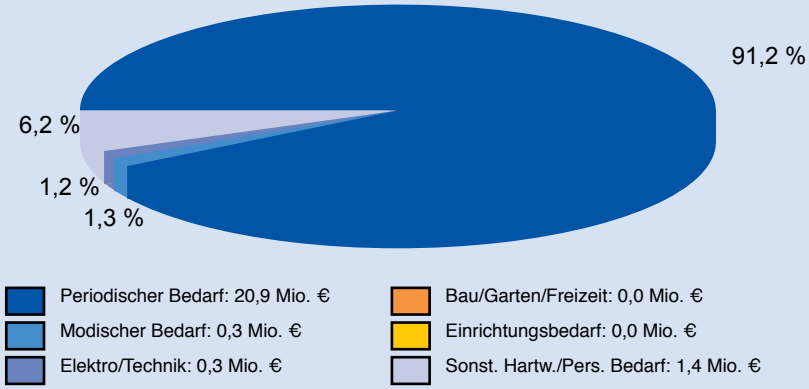
Verkehrserschließung ÖV
- Linie 15 Rendsburg - Eiderpark; Linie 18 Rendsburg, Paradeplatz - Klinter Friedhof (nur Mittwoch u. Samstag 1x am Tag)

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 5.540 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 22,9 Mio. Euro
  Angebotsschwerpunkt periodischer Bedarf ca. 91 %

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Nordwestliche Rendsburger Stadtteile Kronwerk, Mastbrook, Seemühle

Relevante Wettbewerbsstandorte
- NVZ Güterbahnhof/Schleife, NVZ Eckernförder-Flensburger. Str, ZVB Innenstadt, GE-Friedrichstädter Str. (v. a. Eiderpark, Real)

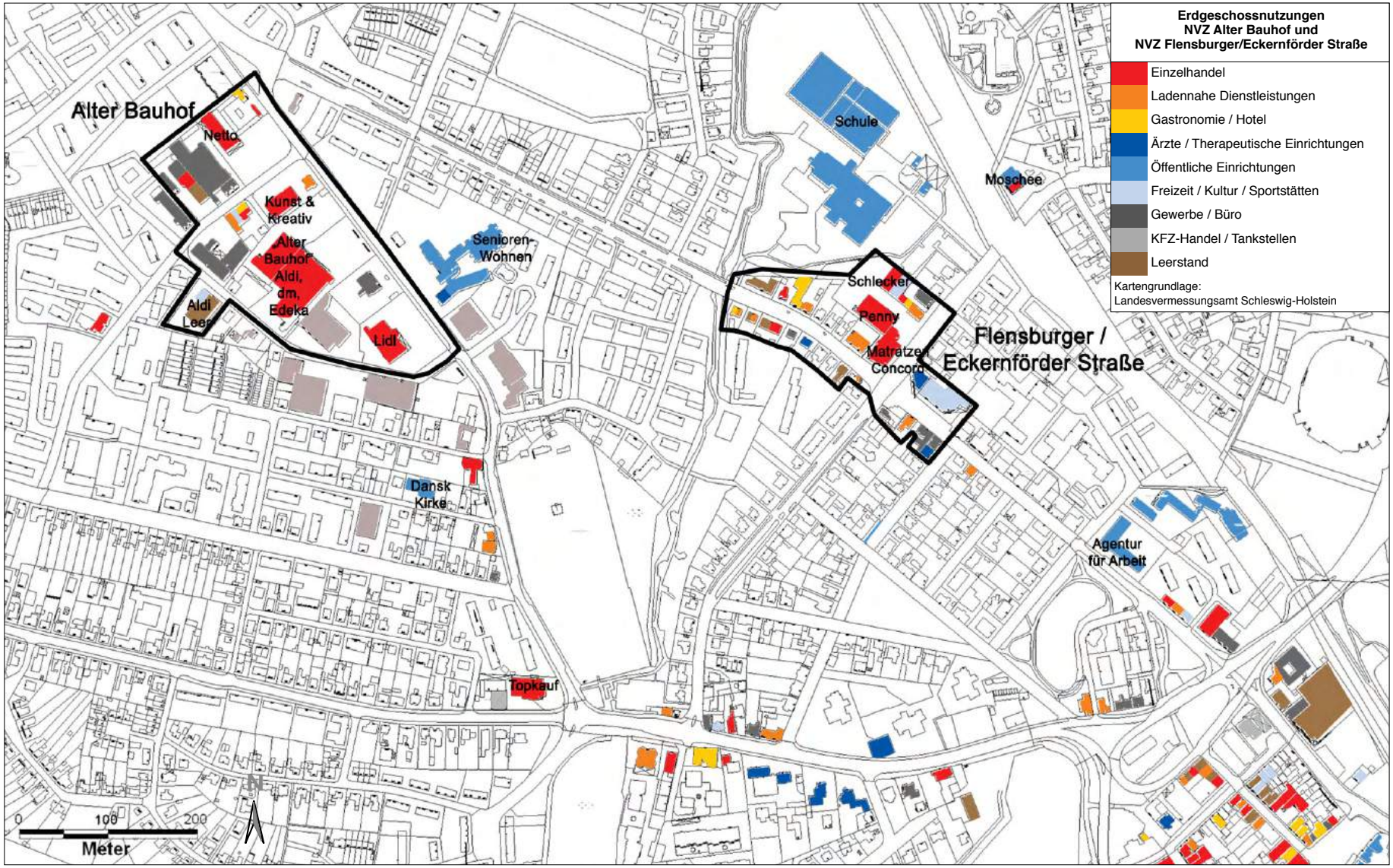
Umsatzstruktur NVZ Alter Bauhof nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 22,9 Mio. Euro p. a.



Flächengrößte Betriebe im NVZ Alter Bauhof
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka	Supermarkt	1.450	Schleswiger Chaussee
Lidl	Discounter	1.050	Schleswiger Chaussee
Aldi	Discounter	800	Schleswiger Chaussee
Netto	Discounter	800	Schleswiger Chaussee
dm	Drogeriemarkt	700	Schleswiger Chaussee

BulwienGesa AG



4.2.5 Rendsburg – Nahversorgungsstandort Flensburg/Eckernförder Straße (ZVB)

Standortabgrenzung
- Kreuzungsbereich Eckernförder Str./ Flensburger Str., Eckernförder Str. zwischen Flensburger Str. und Vinzierstr., Flensburger Str. südlich Karpfenteich, Gerhardstr. nördl. Lornsenstr.

Baulich-funktionales Konzept
- Wohn- und Gewerbebauten, teils Handelsnutzungen in den Erd-, bzw. Wohnraum in den Obergeschossen, Bildungszentrum, Dienstleister

Leerstände
- diverse kleinere Einheiten in der Flensburger Str.

Verkehrserschließung MIV
- K 1 Flensburger Str. / Gerhardstr., aus Richtung B 203 Thormannplatz; Eckernförder Str. B 203 aus Fockbek im Westen, östlich aus Büdelsdorf

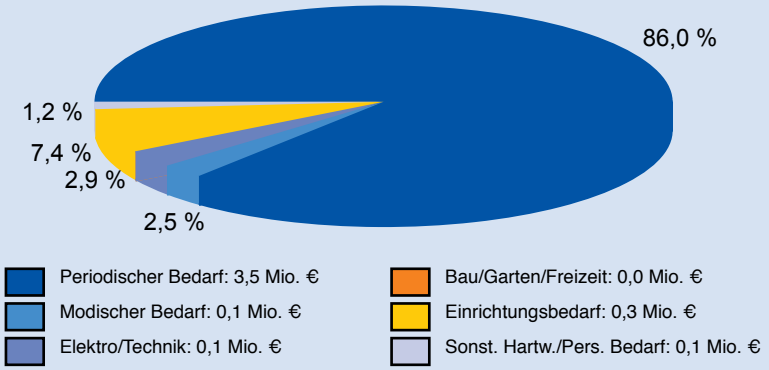
Verkehrserschließung ÖV
- Linie 5/6/7 Hochfeld - Kolberger Str.; Linie 18 RD Paradeplatz - Klinter Friedhof (nur Mittwoch u. Samstag 1x am Tag); Linie 19 Rickert - Nübbel

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 1.150 / Gesamt-Umsatz: ca. 4,1 Mio. Euro; Angebotsschwerpunkt periodischer Bedarf ca. 86 %

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- nordwestl. Rendsburger Stadtteile Kronwerk, Mastbrook, Westl. Büdelsdorf

Relevante Wettbewerbsstandorte
- NVZ Alter Bauhof, Rondo, GE-Friedrichstädter Str. (Eiderpark, Real); ZVB Innenstadt

Umsatzstruktur NVZ Flensburger/Eckernförder Straße nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 4,1 Mio. Euro p. a.



Flächengrößte Betriebe im NVZ Flensburger/Eckernförder Straße
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Penny	Discounter	600	Eckernförder Str.
Matratzen Concord	Einrichtungshaus	250	Flensburger Straße
Schlecker	Drogeriemarkt	200	Eckernförder Straße

4.2.6 Rendsburg – GE Friedrichstädter Straße (Fachmarkt-Sonderstandort)

Abgrenzung
- Friedrichstädter Straße und nördliche Schleswiger Chaussee ab Kreisverkehr Duvenstedter Weg

Baulich-funktionales Konzept
- von zahlreichen Einzelhandelsnutzungen durchsetzte Gewerbegebietslage; u. a. Fachmarktzentrum Eiderpark und Real

Leerstände
- u. a. neben Holtex

Verkehrserschließung MIV
- Anschluss an B77 und B202/203 Fockbeker Chaussee, Friedrichstädter Straße, Schleswiger Chaussee; hohe Pkw-Orientierung, Einschränkungen in der siedlungsstrukturellen Integration

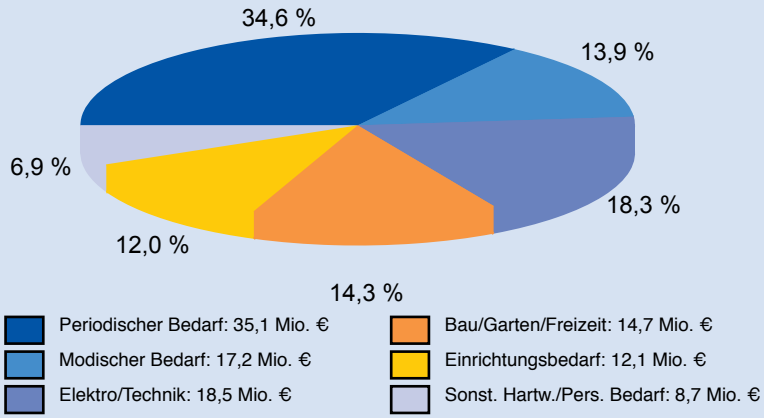
Verkehrserschließung ÖV
- Linie 15 Rendsburg ZOB - Eiderpark - Real

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 41.340 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 101,0 Mio. Euro

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- EZG der Stadt Rendsburg

Relevante Wettbewerbsstandorte
- umgebende Ober- und Mittelzentren, NVZen in Rendsburg, EKZ Rondo Büdelsdorf

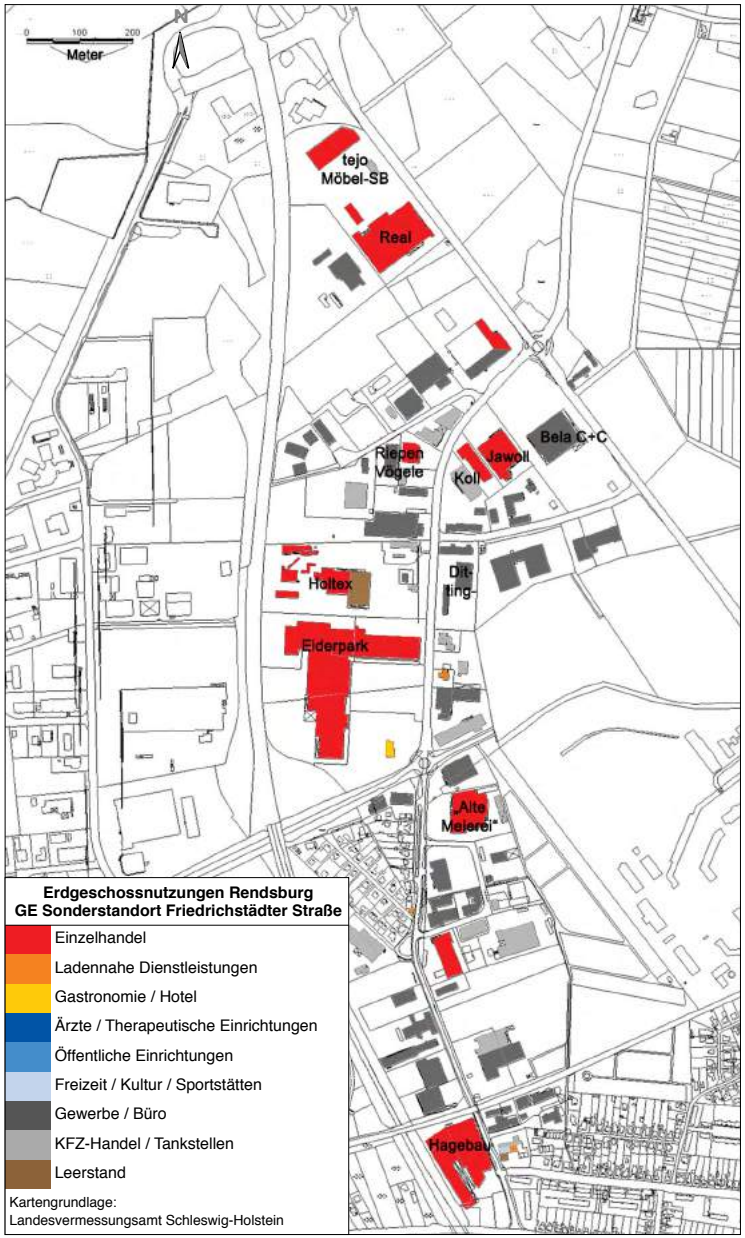
Umsatzstruktur Sonderstandort Friedrichstädter Straße
Gesamtumsatz: Ca. 101,0 Mio. Euro p. a.



Flächengrößte Betriebe am Sonderstandort Friedrichstädter Straße
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Real	SB-Warenhaus	7.000	Schleswiger Chaussee
Praktiker	Baumarkt	6.250	Friedrichstädter Straße
Famila	SB-Warenhaus	4.600	Friedrichstädter Straße
Tejo Möbel	Einrichtungshaus	3.500	Friedrichstädter Straße
Sopo Jawoll	Einrichtungshaus	3.300	Friedrichstädter Straße
Holtex	Modehaus	1.900	Friedrichstädter Straße
Pro Markt	Elektronikmarkt	1.700	Friedrichstädter Straße
Hans Koll Baumarkt	Baumarkt	1.550	Friedrichstädter Straße
Euronics XXL	Elektronikmarkt	1.300	Friedrichstädter Straße
Dän. Bettenlager	Einrichtungshaus	950	Friedrichstädter Straße
Aldi	Discounter	700	Friedrichstädter Straße
Takko	Modehaus	700	Friedrichstädter Straße
Vögele Mode	Modehaus	600	Friedrichstädter Straße
Intersport Profimarkt	Sport	600	Friedrichstädter Straße
K+K Schuhcenter	Schuhe	600	Friedrichstädter Straße
Das Futterhaus	Zoobedarf	600	Friedrichstädter Straße

BulwienGesa AG



4.2.7 Büdelsdorf - Ortszentrum mit Ergänzungsbereichen Hollerstraße West und Rondo (ZVB)

Abgrenzung
- B 203 Hollerstraße-Brückenstraße zwischen Weichselstraße und Am Ahlmannkai sowie Hollerstraße (West) bis zur Mühlenstraße

Baulich-funktionales Konzept
- Bandförmige (Hauptdurchgangs)straße mit Wohn-, Gewerbe- und zahlreichen Einzelhandelsnutzungen beiderseits der Straße
- das Rondo ist ein solitär angeordnetes Einkaufszentrum

Leerstände
- In Fachmarktzeile Hollerstraße, im Brunneck-Center, im Bereich Hollerstraße West

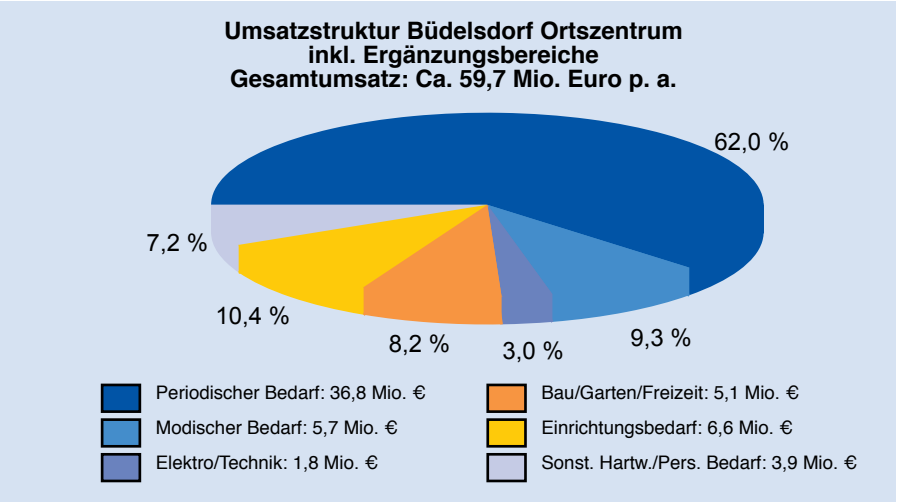
Verkehrserschließung MIV
- B 203 Hollerstraße aus Richtung BAB 7, Brückenstraße/Eckernförder Str. aus Richtung Rendsburg

Verkehrserschließung ÖV
- Linie 10/11/12 Rendsburg - Büdelsdorf; Linie 3050/3290 Rendsburg - Gettorf

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 25.560 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 59,7 Mio. Euro; Handelsschwerpunkte u. a. EKZ RONDO, Wohnfühlzentrum

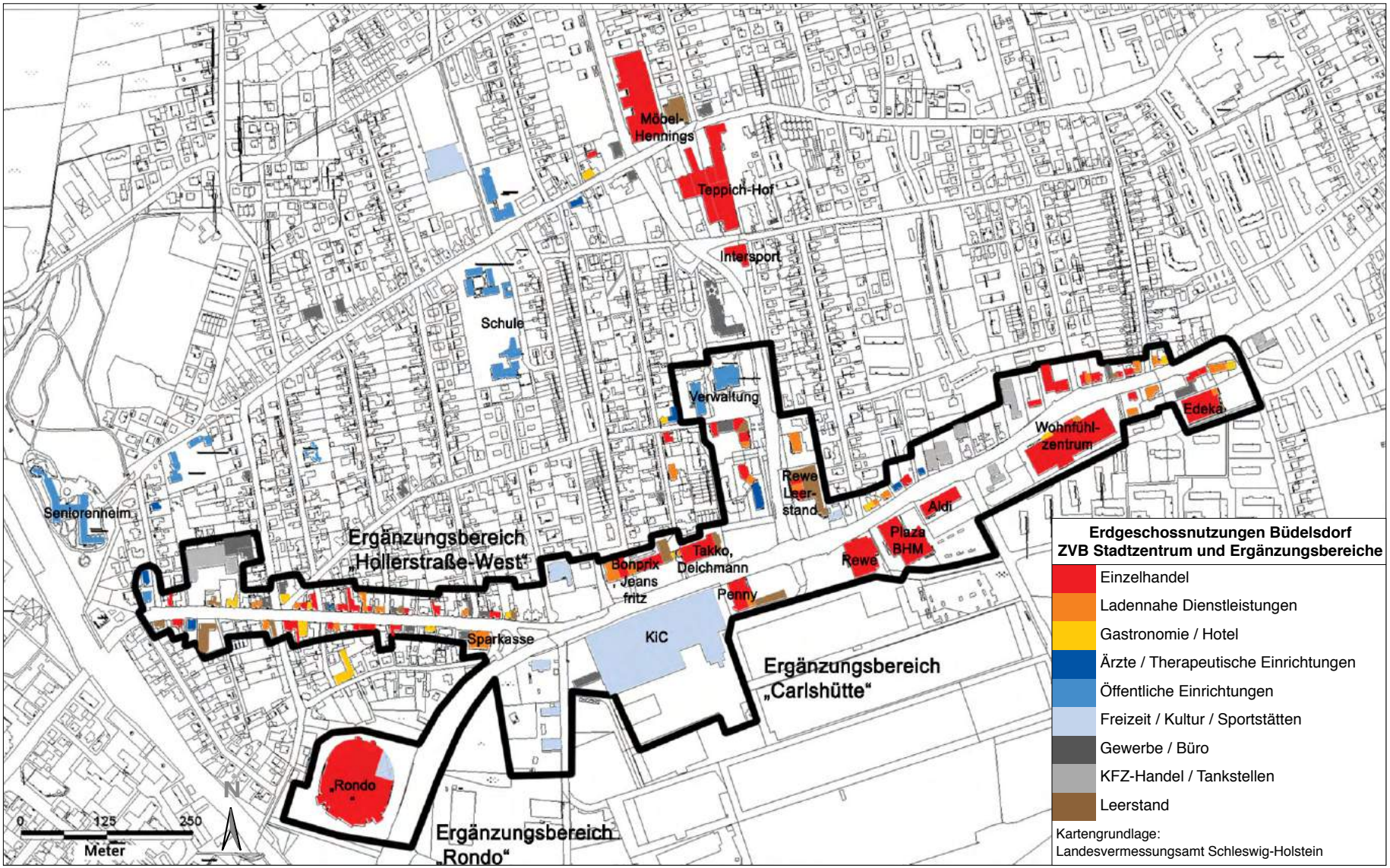
Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Stadt Büdelsdorf und umgebende Gemeinden, in Teilsortimenten sowie das Rondo Ausstrahlung u. a. bis nach Rendsburg und Fockbek

Relevante Wettbewerbsstandorte
- ZVB Innenstadt Rendsburg, NVZ Eckernförder-/Flensburger Str., NVZ Alter Bauhof, GE-Friedrichstädter Str., NVZ Güterbahnhof/ Schleife



Ankerbetriebe im Büdelsdorfer Ortszentrum
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Plaza	SB-Warenhaus	4.000	Am Ahlmannkai
Plaza-Baumarkt	Baumarkt	2.700	Am Friedrichsbrunnen
Danbo Möbel	Einrichtungshaus	2.500	Hollerstraße
Rewe	Supermarkt	1.650	Hollerstraße
KL-Design	Einrichtungshaus	1.500	Hollerstraße
E-aktiv Butkuss	Supermarkt	1.000	Berliner Straße
Penny	Discounter	800	Hollerstraße
MWM Lifestyle for you	Einrichtungshaus	800	Hollerstraße
Teppich Sensation	Einrichtungshaus	670	Hollerstraße
Aldi	Discounter	650	Hollerstraße
Rossmann	Drogeriemarkt	540	Am Ahlmannkai
Kik	Textil-Discounter	530	Am Ahlmannkai


Möbel-Hennings
Teppich-Hof
Intersport
Schule
Verwaltung
Wohnfühl-zentrum
Edeka
Rewe Leer-stand
Aldi
Plaza BHM
Rewe
Takko, Deichmann
Bonprix, Jeans fritz
Penny
Seniorenheim
Ergänzungsbereich „Hollerstraße-West“
Sparkasse
KiC
Ergänzungsbereich „Carlshütte“
„Rondo“
Ergänzungsbereich „Rondo“
N
0
125
250
Meter
Erdgeschossnutzungen Büdelsdorf
ZVB Stadtzentrum und Ergänzungsbereiche
Einzelhandel
Ladennahe Dienstleistungen
Gastronomie / Hotel
Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen
Freizeit / Kultur / Sportstätten
Gewerbe / Büro
KFZ-Handel / Tankstellen
Leerstand
Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

4.2.8 Fockbek – Ortszentrum (ZVB)

Abgrenzung
- Rendsburger Straße zwischen Fockbeker Chaussee und Friedhofsweg/Babendiek

Baulich-funktionales Konzept
- bandförmige Hauptdurchgangsstraße mit Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen beiderseits der Straße, in Obergeschossen häufig Wohnnutzung

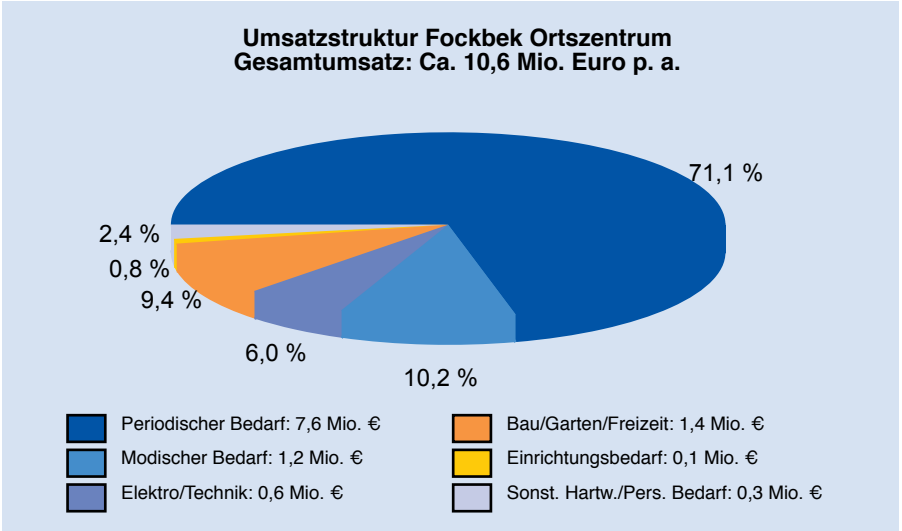
Verkehrserschließung MIV
- B 202 Hohner Straße, B203 Elsdorfer Straße, B202/B203 Rendsburger Straße, Fockbeker Chaussee in Richtung Rendsburg

Verkehrserschließung ÖV
- Buslinie 1/2/3 Fockbek - Rendsburg, Nobisfähre
  Buslinie 3210 Rendsburg - Husum

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 2.800 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 10,6 Mio. Euro

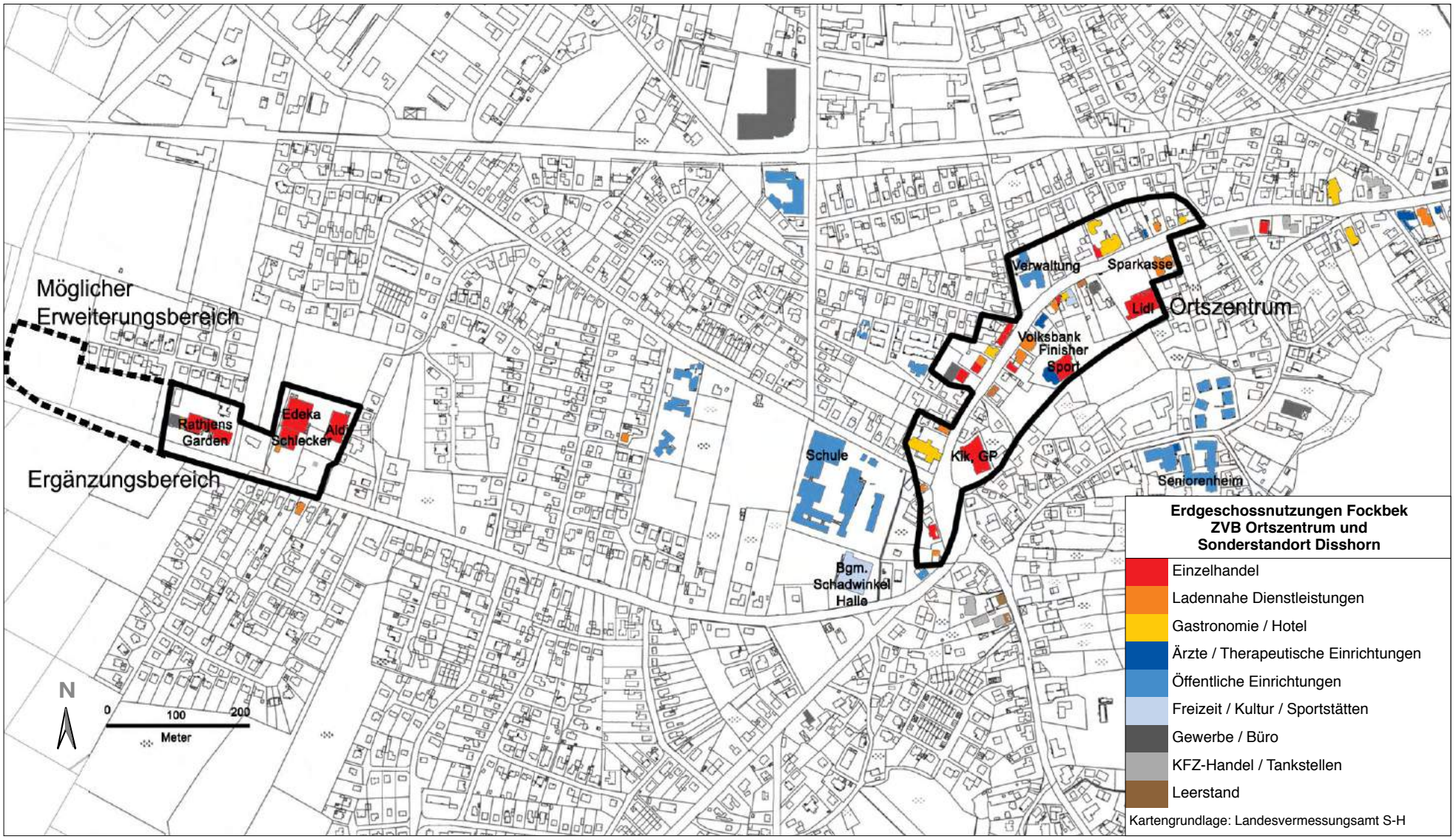
Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Gemeinde Fockbek und westliches Umland

Relevante Wettbewerbsstandorte
- Ergänzungsbereich B 202 Disshorn am westlichen Ortsrand, Hohn, Innenstadt Rendsburg, FMZ Eiderpark, Real, NVZ Alter Bauhof Rendsburg



Flächengrößte Betriebe im Fockbeker Ortszentrum
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Lidl	Discounter	750	Rendsburger Straße
Kik	Textil-Discounter	700	Babendiek
Sport Finisher	Sport	500	Rendsburger Straße
Getränkepartner	Getränkemarkt	300	Babendiek


Möglicher Erweiterungsbereich
Ergänzungsbereich
Rathjens Garden
Edeka
Schlecker
Aldi
Schule
Bgm. Schadwinkel Halle
Verwaltung
Sparkasse
Lidl
Ortszentrum
Volksbank
Finisher Sport
Kik, GP
Seniorenheim
N
0
100
200
Meter
Erdgeschossnutzungen Fockbek
ZVB Ortszentrum und
Sonderstandort Disshorn
Einzelhandel
Ladennahe Dienstleistungen
Gastronomie / Hotel
Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen
Freizeit / Kultur / Sportstätten
Gewerbe / Büro
KFZ-Handel / Tankstellen
Leerstand
Kartengrundlage: Landesvermessungsamt S-H

4.2.9 Fockbek – Nahversorgungszentrum Disshorn (Sonderstandort)

Standortabgrenzung
- Nördliche Straßenseite Hohner Straße zwischen Disshorn und Buchenweg

Baulich-funktionales Konzept
- Aus zwei Baukörpern bestehender Einzelhandels-Verbundstandort mit einem gemeinsamen Parkplatz in der Straße Disshorn, sowie 100 m westlich neu errichtete Fachmarktzeile in historisierender Gestaltung

Entwicklungspotenziale/Flächenreserven
- westlich an das NVZ anschließender Erweiterungsbereich

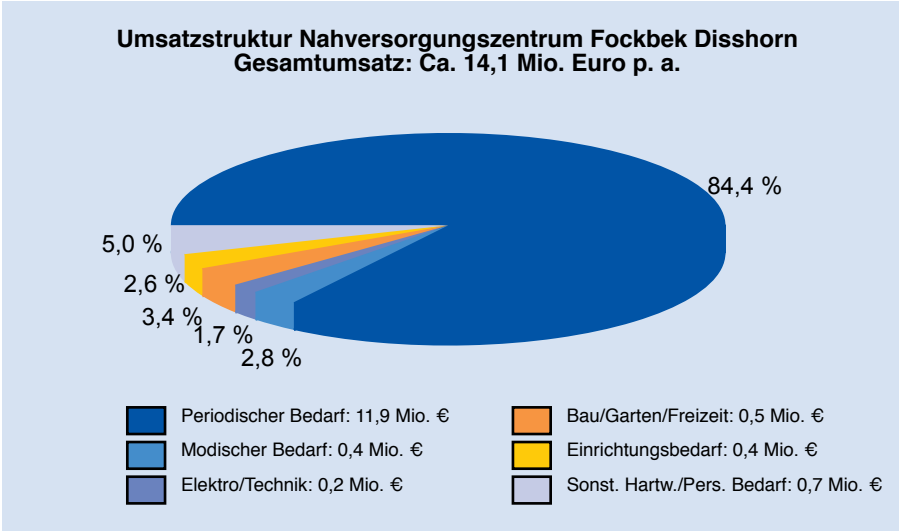
Verkehrserschließung MIV
- B 202 Hohner Straße

Verkehrserschließung ÖV
- Buslinie 2 Fockbek - Rendsburg-Schleife; Buslinie 3210 Rendsburg - Husum

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 2.600 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 14,1 Mio. Euro

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Gemeinde Fockbek und westliches Umland

Relevante Wettbewerbsstandorte
- Ortszentrum Fockbek, Hohn, Innenstadt Rendsburg, FMZ Eiderpark, Real, NVZ Alter Bauhof Rendsburg



Flächengrößte Betriebe im NVZ Fockbek Disshorn
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
E-neukauf Jaskulke	Supermarkt	1.100	Disshorn
Aldi	Discounter	700	Disshorn
Schlecker	Drogeriemarkt	400	Disshorn

4.2.10 Schacht-Audorf – Ortszentrum (ZVB)

Abgrenzung
- Kieler Straße zwischen Hohenbusch und Dorfstraße; Dorfstraße zwischen Kieler Straße und Straßenzug Holsteiner Str./Friedhofsstraße

Baulich-funktionales Konzept
- Überwiegend aufgelockerte ein- bis dreistöckige Bebauung entlang der Kieler Str. und Dorfstraße; im Erdgeschoss häufig Handels-/Dienstleistungsnutzungen, Obergeschosse vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt; solitäres Edeka-Objekt

Verkehrserschließung MIV
- L47 Kieler Straße, Dorfstraße, Fährverbindung über den Nord-Ostsee-Kanal nach Rendsburg-Schleife ca. 500 m südwestlich

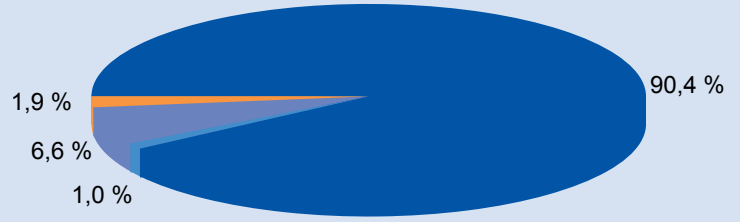
Verkehrserschließung ÖV
- Buslinie 16 Rendsburg - Schacht-Audorf; Buslinie 4630 Rendsburg - Kiel

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 1.560 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 5,8 Mio. Euro

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Gemeinde Schacht-Audorf, Schülldorf, Teile von Osterrönfeld

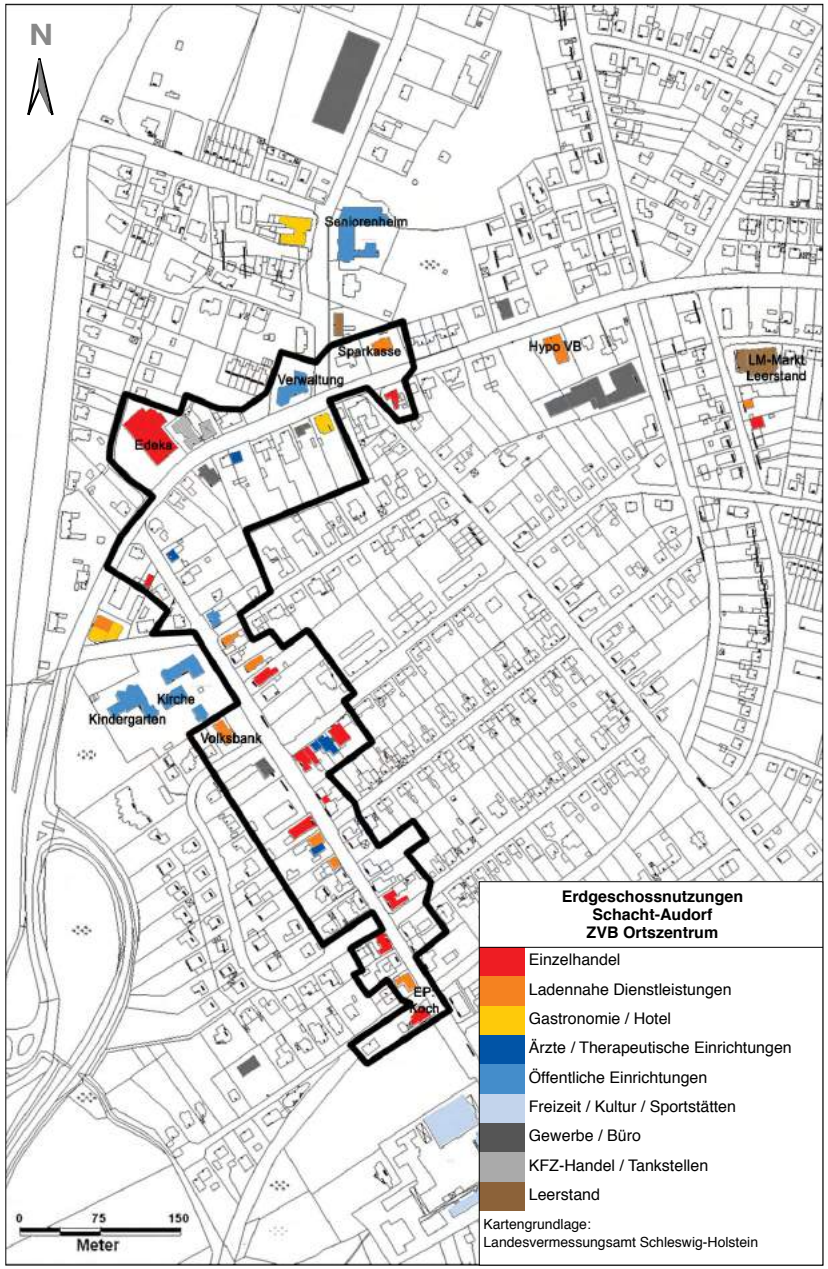
Relevante Wettbewerbsstandorte
- Sonderstandort Verkehrskreisel Osterrönfeld, NVZ Güterbahnhof/ Schleife Rendsburg

Umsatzstruktur Ortszentrum Schacht Audorf Ortszentrum
Gesamtumsatz: Ca. 5,8 Mio. Euro p. a.



Flächengrößte Betriebe im Ortszentrum Schacht-Audorf
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka	Supermarkt	950	Kieler Straße
Schlecker	Drogeriemarkt	200	Dorfstraße
Getränkepartner	Getränkemarkt	150	Rudolf-Diesel-Straße


N
Seniorenheim
Sparkasse
Verwaltung
Hypo VB
LM-Markt
Leerstand
Edeka
Kirche
Kindergarten
Volksbank
EP
Aldi
0
75
150
Meter
Erdgeschossnutzungen
Schacht-Audorf
ZVB Ortszentrum
Einzelhandel
Ladennahe Dienstleistungen
Gastronomie / Hotel
Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen
Freizeit / Kultur / Sportstätten
Gewerbe / Büro
KFZ-Handel / Tankstellen
Leerstand
Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

4.2.11 Jevenstedt – Ortszentrum (ZVB)

Abgrenzung
- Nord-Süd: Dorfstraße - Meiereistraße
  Ost-West: Dorfstraße zwischen Itzehoer Chaussee und Schülper Straße

Baulich-funktionales Konzept
- Ländliches Ortszentrum mit Mischnutzungen aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben, überwiegend zweigeschossige Bebauung

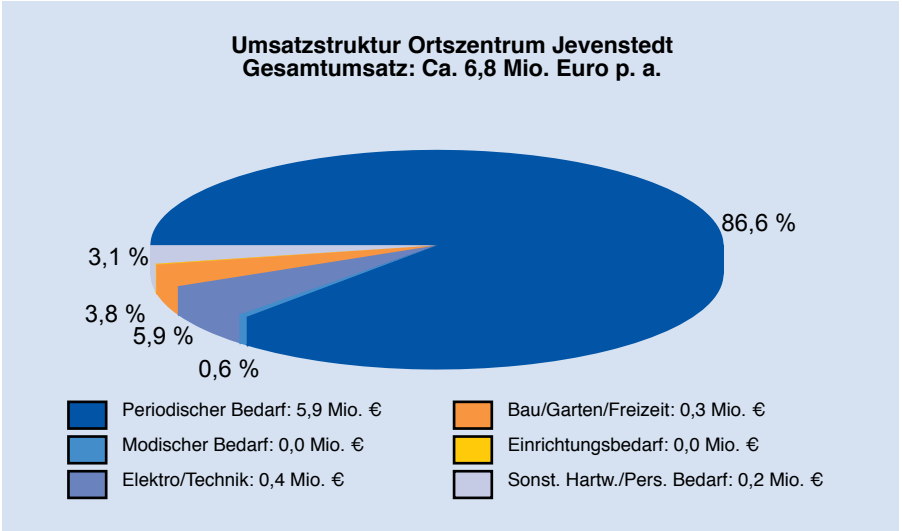
Verkehrserschließung MIV
- B 77, K 27 Itzehoer Chaussee, Schülper Straße, Dorfstraße

Verkehrserschließung ÖV
- Mehrere Buslinien über Jevenstedt Richtung Rendsburg

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 1.850 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 6,8 Mio. Euro

Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Jevenstedt sowie kleinere Gemeinden v. a. im südlichen Umland

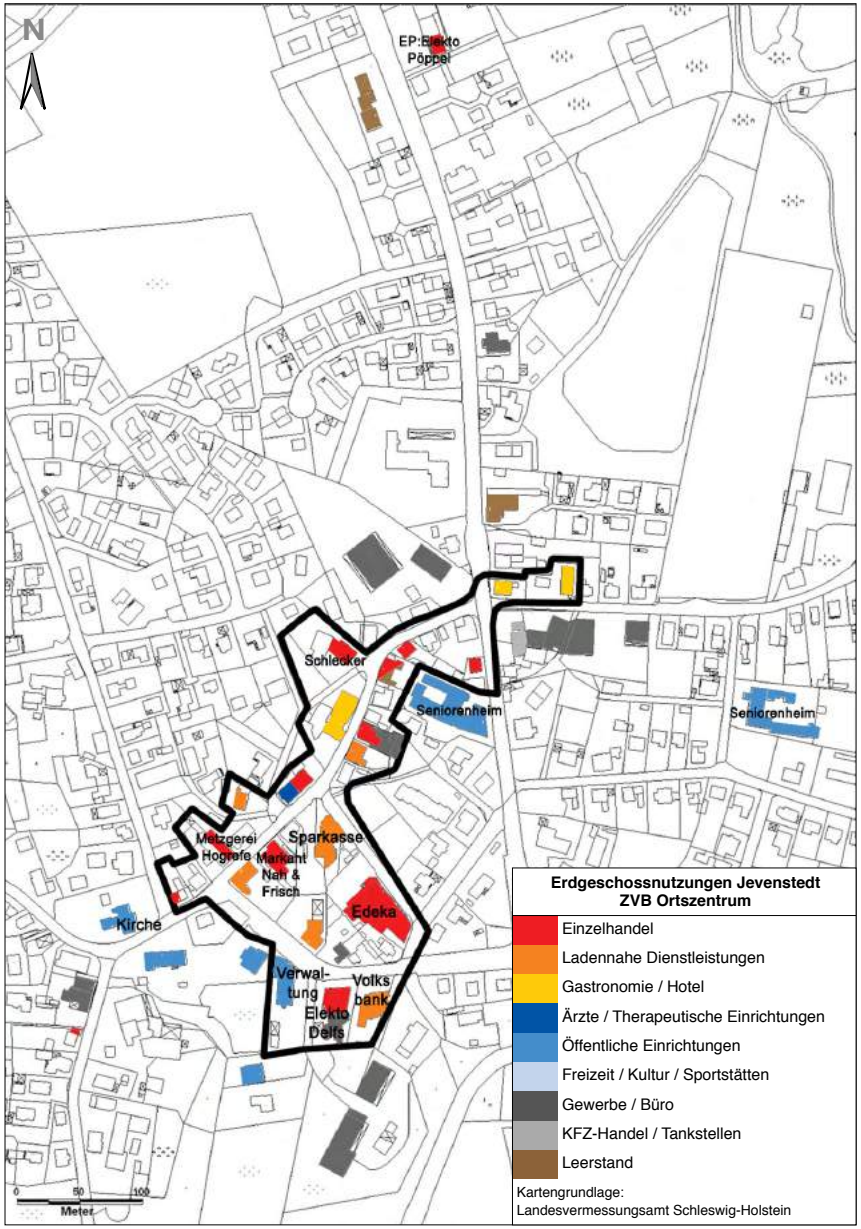
Relevante Wettbewerbsstandorte
- Sonderstandort "Am Busbahnhof" Westerrönfeld



Flächengrößte Betriebe im Ortszentrum Jevenstedt
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	
Edeka aktiv Plikat	Supermarkt	800	Bankstraße
Nah & frisch Vollert	Supermarkt	250	Dorfstraße
Schlecker	Drogeriemarkt	200	Dorfstraße

BulwienGesa AG



4.2.12 Osterrönfeld – Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel (Sonderstandort)

Abgrenzung
- Kreuzungsbereich Kieler Str. / K 76 südwestlich und nordöstlich des Kreisverkehrs

Baulich-funktionales Konzept
- Solitärstandort für Einzelhandel bestehend aus eingeschossigem Fachmarktkomplex südwestlich des Kreisverkehrs; separater Lidl-Discounter und benachbarter Gartenmarkt nordöstlich des Kreisverkehrs

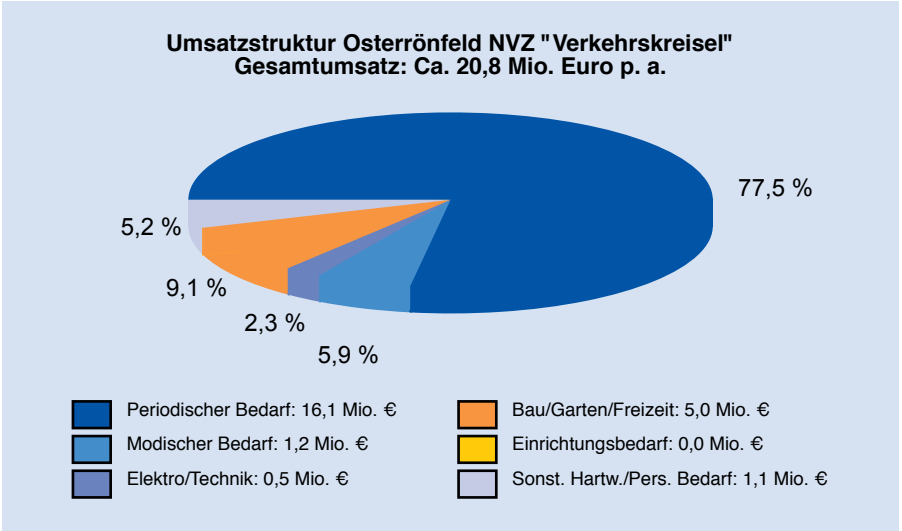
Verkehrserschließung MIV
- A210 / B202, K76 Kieler Straße

Verkehrserschließung ÖV
- nicht direkt am Standort verfügbar, Bushaltestelle der Linie 16 RD - Schacht-Audorf und Linie 4630 RD - Kiel rd. 350 m westlich

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 5.280 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 20,8 Mio. Euro

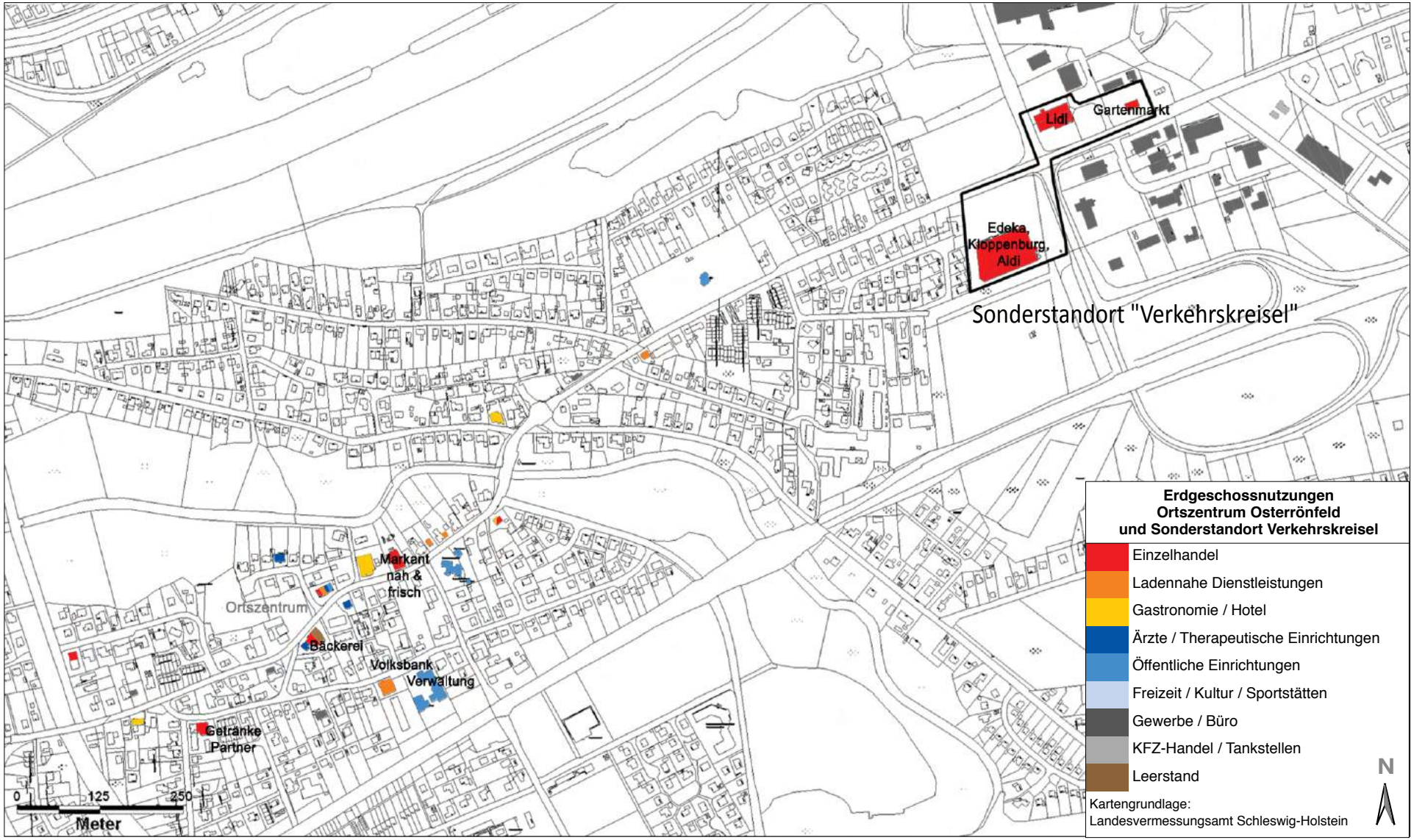
Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Nahversorgung Osterrönfeld, Schacht-Audorf, Schülldorf

Relevante Wettbewerbsstandorte
- Sonderstandort "Am Busbahnhof" Westerrönfeld, ZVB Schacht-Audorf



Flächengrößte Betriebe in Osterrönfeld "Verkehrskreisel"
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
E-neukauf Hoof	Supermarkt	1.400	Schulstraße
Lidl	Discounter	900	August-Borsig-Str.
Garten Quartett	Gartenbedarf	800	August-Borsig-Str.
Aldi	Discounter	800	Kieler Straße
Kloppenburg	Drogeriemarkt	600	Kieler Straße


Lidl
Gartenmarkt
Edeka,
Kloppenburg,
Aldi
Sonderstandort "Verkehrskreisel"
Markant
nah &
frisch
Ortszentrum
Bäckerei
Volksbank
Verwaltung
Getränke
Partner
0
125
250
Meter
Erdgeschossnutzungen
Ortszentrum Osterrönfeld
und Sonderstandort Verkehrskreisel
Einzelhandel
Ladennahe Dienstleistungen
Gastronomie / Hotel
Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen
Freizeit / Kultur / Sportstätten
Gewerbe / Büro
KFZ-Handel / Tankstellen
Leerstand
Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein
N

4.2.13 Westerrönfeld – Nahversorgungszentrum Am Busbahnhof (Sonderstandort)

Abgrenzung
- Umfasst den Straßenzug Am Busbahnhof; Begrenzung durch B77 im Osten

Baulich-funktionales Konzept
- Von mehreren überwiegend solitär angeordneten Einzelhandelsobjekten locker durchsetzte Gewerbegebietslage

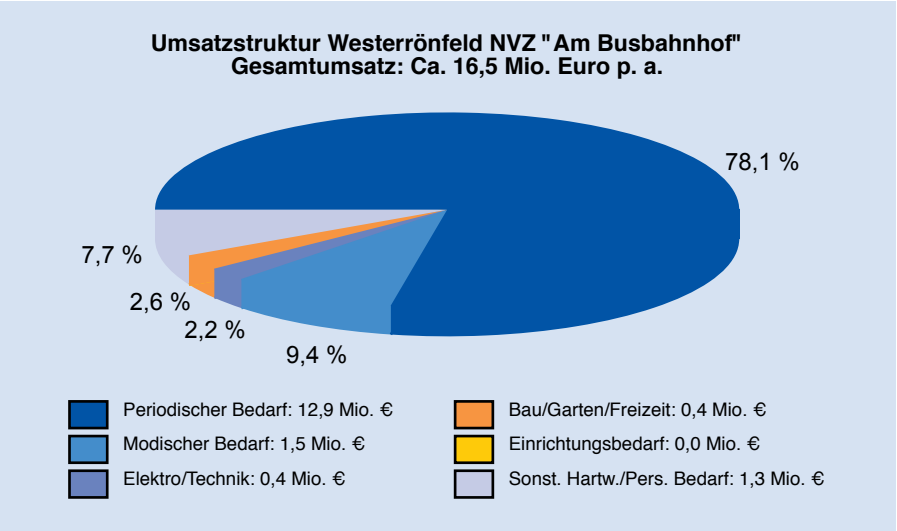
Verkehrserschließung MIV
- B77, B202, Lindenallee

Verkehrserschließung ÖV
- Busbahnhof Buslinie 17a Westerrönfeld - Osterrönfeld - ZOB Rendsburg

Angebotsumfang Einzelhandel
- Aktive Gesamt-VKF: 5.100 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 16,5 Mio. Euro

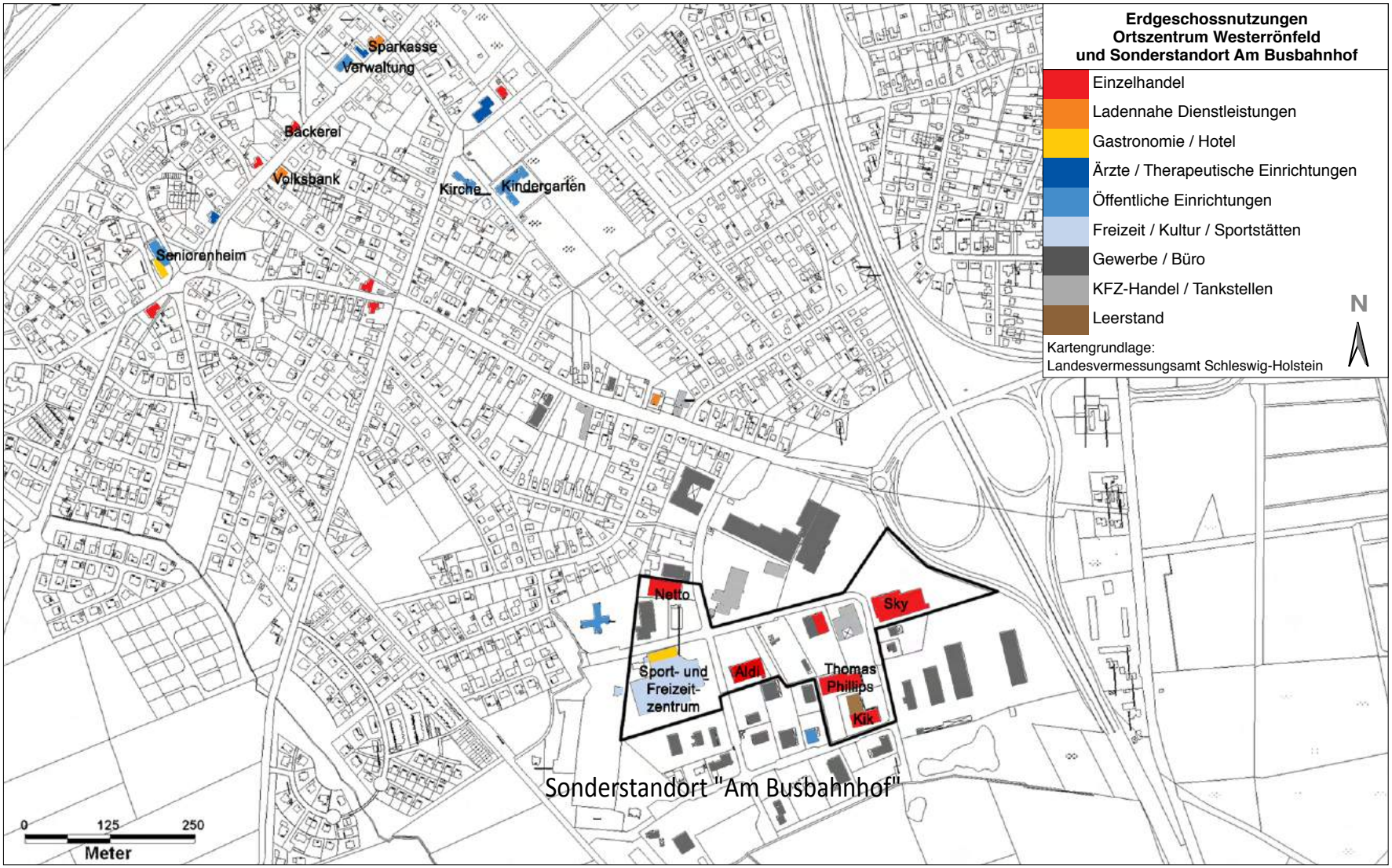
Versorgungsfunktion/Einzugsgebiet
- Westerrönfeld, Schülp

Relevante Wettbewerbsstandorte
- Sonderstandort "Am Verkehrskreisel" Osterrönfeld, ZVB Jevenstedt, NVZ "Kreishafen" Rendsburg, Innen



Flächengrößte Betriebe in Westerrönfeld NVZ "Am Busbahnhof"
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Sky	Supermarkt	1.600	Am Busbahnhof
Thomas Phillips	Sonderposten	1.500	Rolandskoppel
Netto	Discounter	700	Am Busbahnhof
Aldi	Discounter	700	Am Busbahnhof


Erdgeschossnutzungen
Ortszentrum Westerrönfeld
und Sonderstandort Am Busbahnhof
Einzelhandel
Ladennahe Dienstleistungen
Gastronomie / Hotel
Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen
Freizeit / Kultur / Sportstätten
Gewerbe / Büro
KFZ-Handel / Tankstellen
Leerstand
Kartengrundlage:
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein
N
Sparkasse
Verwaltung
Bäckerei
Volksbank
Kirche
Kindergarten
Seniorenheim
Netto
Sky
Sport- und
Freizeit-
zentrum
Aldi
Thomas
Phillips
Kik
Sonderstandort "Am Busbahnhof"
0
125
250
Meter

4.3 Nahversorgungsabdeckung im GEP-Raum

Die wohnortnahe Versorgung mit Artikeln des periodischen Bedarfs ist im GEP-Raum in den zusammenhängend bebauten Gebieten und in den Siedlungsschwerpunkten der größeren Gemeinden weitestgehend gewährleistet. Anhand der nachfolgenden Karte, die alle Anbieter des periodischen Bedarfs mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche sowie deren Umkreis mit einem fußläufig gut erreichbaren 700 m Radius im Kernbereich des GEP-Raums schematisch abbildet, lassen sich noch einige unterversorgte Siedlungsbereiche identifizieren.

- In Rendsburg und Büdelsdorf bestehen lediglich im äußersten Norden der Städte (der nördliche Bereich des Rendsburger Stadtteils Mastbrook und nördlich der Neue Dorfstraße in Büdelsdorf) sowie westlich der B 77 im Rendsburger Südwesten noch Deckungslücken. In Fockbek betrifft dies die Siedlung südlich des Fockbeker Sees.

- Besondere Situationen liegen in Oster- und Westerrönfeld vor. Dort sind die wesentlichen Nahversorger jeweils in Ortsrandlagen angesiedelt. In Ortslage Osterrönfeld agiert ein kleiner Markant Nah und Frisch SB-Markt und stellt somit einen Beitrag zur Grundversorgung dar[14]. In Westerrönfeld sind unterversorgte Bereiche parallel zum Nord-Ostsee-Kanal erkennbar.
- Die Kerngemeinden Schacht-Audorf und Jevenstedt sind bis auf Randbereiche durch die eigenen Ortszentren wohnortnah abgedeckt.

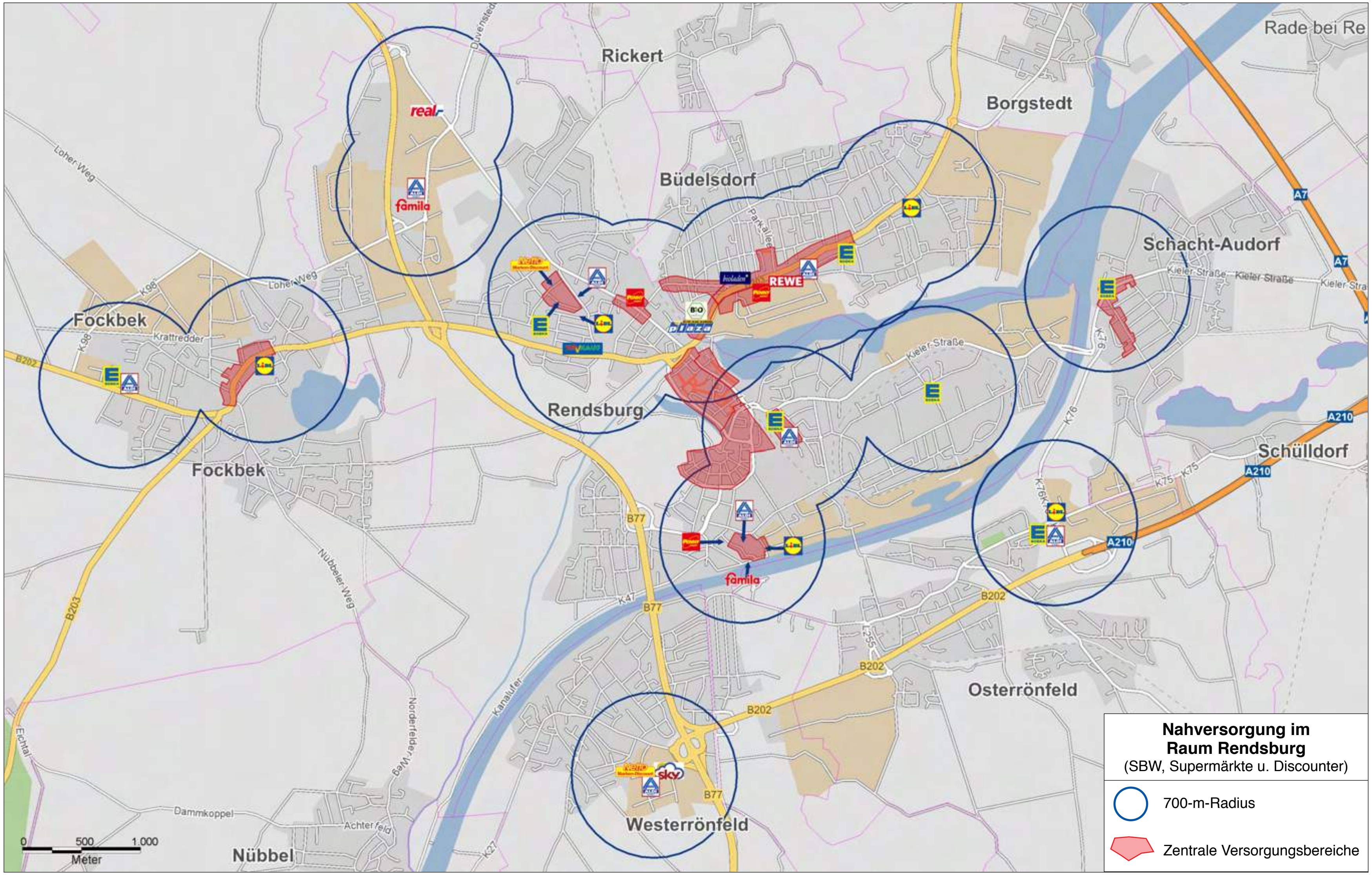
- Wie im Osterrönfelder Ortskern sichert auch in Alt Duvenstedt ein kleineres SB-Geschäft (Markttreff) die Grundversorgung. In Borgstedt ist kurzfristig die Reaktivierung des vormaligen Topkauf-Objektes in Form eines Markttreffs geplant, womit eine eigene Nahversorgung wiederhergestellt werden würde.

- Die kleinen Gemeinden Nübbel, Rickert, Schülldorf und Schülp weisen für eine eigene Nahversorgung in Form von Lebensmittelmärkten keine ausreichende Tragfähigkeit auf.

In den zurückliegenden Jahren ist v. a. die Ortsversorgung in den einwohnerstarken, direkt an Rendsburg grenzenden Randgemeinden Fockbek, Westerrönfeld, Osterrönfeld und natürlich auch in Büdelsdorf ausgebaut bzw. modernisiert worden. Für die größeren Verbrauchermärkte in Rendsburg/Büdelsdorf ergibt sich damit das Problem, dass ihre prinzipiell ortsübergreifende Versorgungsfunktion dadurch zunehmend abgeschwächt wird. Sinkende Auslastungen führen rechnerisch bereits zu lokalen Flächenüberhängen, insbesondere in Teilen von Rendsburg sowie in Büdelsdorf.

Andererseits bleibt die Herstellung, oder wo (noch) vorhanden, auch Sicherung der Grundversorgung im umgebenden ländlichen Raum weiterhin eine Herausforderung. Für einen modernen Nahversorger der 800 - 1.000 qm-Klasse (Typ "Soft-Discounter" mit ca. 2.000 - 4.000 Artikeln, z. B. Netto) werden etwa 4.000 - 5.000 Einwohner im Einzugsgebiet benötigt. Diese müssen nicht in der Standortgemeinde selbst, sondern können auch in umliegenden Orten leben, müssen jedoch verkehrlich dorthin orientierbar sein. So kommt es, dass in 2.000 Einwohner-Gemeinden in verkehrsgünstiger Lage durchaus entsprechende Projektentwicklungen stattfinden (z. B. Hamdorf im Amt Hohner Harde, außerhalb des GEP-Raumes), in ähnlichen Gemeinden mit introvertierter Lage hingegen der Erhalt einer eigenen Nahversorgung deutlich schwieriger.

[14] weniger als 400 qm VKF und daher in der Karte nicht verortet


Rickert
Borgstedt
Büdelsdorf
Schacht-Audorf
Fockbek
Rendsburg
Schülldorf
Osterrönfeld
Westerrönfeld
Nübbel
Rade bei Re
real
famila
REWE
plaza
Nahversorgung im Raum Rendsburg
(SBW, Supermärkte u. Discounter)
700-m-Radius
Zentrale Versorgungsbereiche
0 500 1.000
Meter

Hierbei spielt allerdings auch die Nähe zu benachbarten Zentren eine Rolle - Borgstedt ist z. B. weitgehend auf das nahe und sehr gut ausgestattete Büdelsdorf konzentriert, während z. B. aus Hamdorf (innerhalb des GEP-Raumes auch vergleichbar mit Jevenstedt oder Alt-Duvenstedt) deutlich größere Distanzen in übergeordnete Zentren zurückzulegen sind.

Die zentralörtlichen Einstufungen der Gemeinden haben sich dabei vielfach von ihrer faktischen Versorgungsfunktion entkoppelt; vielmehr richtet diese sich deutlich erkennbar nach ihrer jeweiligen Tragfähigkeit. Fockbek, Osterrönfeld, Westerrönfeld, Jevenstedt und Schacht-Audorf verfügen dabei über durchaus leistungsfähige und v. a. im Falle Fockbek auch ortsübergreifend ausstrahlende Nahversorgungsstrukturen.

In Abstimmung mit der Landesplanung werden daher hinsichtlich der zulässigen Dimensionierung von Lebensmittelmärkten im Einzelfall auch durchaus Ausnahmen von der im LEP verankerten obligatorischen 800 qm-Flächenbeschränkung für nicht klassifizierte Orte vorgenommen - wohl wissend, dass Vollsortimenter und aktuell selbst Discounter innerhalb dieser Größe kaum noch marktgängig sind, jedenfalls nicht unter Wettbewerbseinfluss.

4.4 Der Einzelhandel im Wirtschaftsraum aus Kundensicht - Ergebnisse repräsentativer Kundenbefragungen

4.4.1 Methodische Vorbemerkung

Für die Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes sind in den Jahren 2010 und 2011 jeweils im Frühjahr und unter vergleichbaren Bedingungen (kein Ferien- oder Feiertagseinfluss, Befragungstage jeweils Do - Sa, trockene Witterung) repräsentative Besucherbefragungen mit insgesamt 1.271 ausgewerteten Interviews an wesentlichen Einkaufsstandorten in Rendsburg und Büdelsdorf durchgeführt worden.
Die Stichproben verteilten sich dabei wie folgt:

- Rendsburg Innenstadt (Altstadt, Hauptgeschäftslage) n = 344
- EKZ Eiderpark (Friedrichstädter Straße) n = 302
- EKZ Rondo (Büdelsdorf) n = 316
- Real SB-Warenhaus (Schleswiger Chaussee) n = 309

Die Interviews wurden mit zufällig ausgewählten Besuchern ab ca. 18 Jahren von geschulten Mitarbeitern des BulwienGesa-Kooperationspartners TeamMarcon geführt.

4.4.2 Soziodemografische Stichprobenmerkmale

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Zwischen den Standorten bestanden nur geringe Unterschiede hinsichtlich der Haushaltsgrößen. In der Innenstadt ist sie mit ø 2,4 am kleinsten. Danach folgt das Rondo mit ø 2,5 sowie die Standorte Real und Eiderpark mit ø 2,6 im GE Friedrichstädter Straße. Der ø-Wert in der Gesamtstichprobe beträgt 2,5 und bewegt sich somit im Rahmen vergleichbarer von BulwienGesa durchgeführter Befragungen. Auffällig ist insbesondere der erhöhte Anteil von Single-Haushalten in der Innenstadt, während diese im Eiderpark unterproportional vertreten sind.

Die Zahlen deuten darauf hin, dass die verkehrsorientiert gelegenen Fachmarktstandorte im GE Friedrichstädter Straße verstärkt von Familien aufgesucht werden, während in der Innenstadt der Anteil kinderloser Befragter am höchsten ist.

Durchschnittsalter

In der Gesamtstichprobe weist die Altersstruktur keine Auffälligkeiten gegenüber den Durchschnittswerten vergleichbarer BulwienGesa Befragungen auf, zwischen den Befragungsstandorten selbst bestehen indes deutliche Unterschiede.

Das Durchschnittsalter der Befragten ist in der Rendsburger Innenstadt mit 50,8 Jahren am höchsten, dicht gefolgt vom Rondo mit 50,1. Die im ø jüngsten Kunden wurden im Eiderpark (45,3 Jahre) sowie am Real-Standort (46,8) angetroffen.

Der Innenstadtwert resultiert insbesondere aus dem im Standortvergleich mit Abstand geringsten Anteil der 25 bis 39-Jährigen bei gleichzeitig überproportionalen Anteil der über 60-Jährigen. Dies kann als Indikator für eine geringe Angebotsattraktivität der Rendsburger Innenstadt für jüngere Kunden gewertet werden. Der hohe Altersdurchschnitt im Rondo steht im Einklang mit den geschilderten Überalterungstendenzen in Büdelsdorf und verwundert insofern nicht.

Soziodemografische Kundenmerkmale im Standortvergleich													
Merkmale	**Innen-stadt**	**Eider-park**	**Real**	**Rondo**	**Gesamt-stich-probe**	**BG-Befra-gungen ø**	**Merkmale**	**Innen-stadt**	**Eider-park**	**Real**	**Rondo**	**Gesamt-stich-probe**	**BG-Befra-gungen ø**
° **Haushaltsgröße**							° **Alter**						
1 Person	22,2%	12,3%	16,8%	18,4%	17,5%	18,5%	<25 Jahre	10,9%	10,4%	5,8%	7,6%	8,7%	9,0%
2 Personen	45,2%	45,3%	40,1%	45,6%	44,1%	38,9%	25 - 39 Jahre	14,4%	30,9%	29,1%	20,6%	23,5%	25,2%
3-4 Personen	25,1%	35,0%	36,6%	29,4%	31,3%	35,6%	40 - 59 Jahre	39,9%	37,5%	42,1%	38,6%	39,5%	37,9%
5+ Personen	7,5%	7,4%	6,5%	6,7%	7,0%	7,1%	60+ Jahre	34,9%	21,2%	23,0%	33,2%	28,4%	27,9%
ø Haushaltsgröße	**2,4**	**2,6**	**2,6**	**2,5**	**2,5**	**2,5**	**ø Alter** (über Klassenmitten)	**50,8**	**45,3**	**46,8**	**50,1**	**48,2**	**48,1**
° **Kinder im Haushalt**							° **Netto-Einkomm. pro Kopf**						
Keins	77,0 %	68,6 %	64,1 %	68,0 %	69,6 %	64,2 %	unter 500 €	8,8%	3,0%	2,8%	7,1%	5,5%	n. vergleichbar
1 Kind	10,4 %	17,2 %	20,4 %	15,2 %	15,7 %	18,4 %	500 bis unter 1.000 €	29,7%	29,3%	18,6%	27,8%	26,2%	n. vergleichbar
2 Kinder	8,7 %	11,7 %	12,0 %	12,3 %	11,0 %	13,0 %	1.000 bis unter 1.500 €	17,2%	31,5%	40,7%	22,6%	27,9%	n. vergleichbar
3+ Kinder	4,1 %	2,6 %	3,6 %	4,4 %	3,7 %	4,1 %	1.500 € und mehr	44,3 %	36,2 %	37,9 %	42,9 %	40,4 %	n. vergleichbar
							ø Pro-Kopf-Einkomm. abs	**1.390 €**	**1.388 €**	**1.445 €**	**1.409 €**	**1.407 €**	**1.484 €**
° **Haushaltsstruktur**							° **Geschlecht**						
Single	22,2 %	12,3 %	16,8 %	18,4 %	17,6 %	14,8 %	Männlich	34,9%	47,3%	56,0%	42,1%	44,7%	36,6%
Mehrpers. o. Kinder	54,8 %	56,3 %	47,3 %	49,7 %	52,2 %	55,0 %	Weiblich	65,1%	52,8%	44,0%	57,9%	55,3%	63,4%
Mehrpers. mit Kindern	23,1 %	31,4 %	35,9 %	32,0 %	30,4 %	30,2 %							
							° **PKW-Verfügbarkeit**						
							Ja, immer	74,4%	89,3%	80,9%	76,0%	79,9%	80,9%
							zeitweise	9,2%	5,2%	14,6%	8,9%	9,5%	13,2%
							Nein	16,4%	5,5%	4,5%	15,2%	10,6%	5,8%

Im Eiderpark und bei Real fällt der Anteil der über 60-Jährigen unterproportional aus. Ursächlich hierfür dürfte u. a. die siedlungsstrukturelle Randständigkeit ohne direktes Wohnumfeld in Verbindung mit einer ungünstigen ÖPNV-Anbindung sein. Traditionell sind die beiden verkehrsorientiert gelegenen Standorte eher auf den "Kofferraumeinkauf" ausgerichtet, wie er eher von Familien mit Kindern als von älteren Kunden getätigt wird. Des Weiteren handelt es sich bei beiden Standorten um fachmarktgeprägte Objekte, die tendenziell ein jüngeres Publikum ansprechen.

PKW-Verfügbarkeit

Die PKW-Verfügbarkeit[15] in der Stichprobe ist wie in Kleinstädten sowie im ländlichen Raum üblich sehr hoch und überschreitet an den verkehrsorientiert gelegenen Standorten Eiderpark und Real die 90 %-Marke. Naturgemäß fällt sie im Stadtzentrum Rendsburg (83,6 %) sowie im EKZ Rondo (84,9 %) mit fußläufigen Kundenpotenzialen niedriger aus.

Haushaltsnettoeinkommen

Das auf Pro-Kopf-Größen umgerechnete Netto-Haushaltseinkommen bewegt sich an den Standorten zwischen ca. 1.390 und ca. 1.450 Euro. Es liegt damit leicht unter dem gleitenden Durchschnitt der BulwienGesa-Kundenbefragungen (z. Z. 1.484 €).

Die tendenziell höchsten Einkommen weisen die Besucher bei Real und im EKZ Rondo auf. Bei Real ist dies mit der verkehrsgünstigen Lage und der guten Erreichbarkeit für Kunden aus den kaufkraftstärkeren Umlandgemeinden erklärbar.

[15] PKW ist im Haushalt immer oder zumindest zeitweise verfügbar

Im Rondo wirkt sich das Plaza SB-Warenhaus als Magnetanbieter mit tendenziell etwas höherem Preisniveau aus, das insbesondere Kunden mit höheren Einkommen anspricht.

Mit ca. 1.390 Euro p. a weisen die Innenstadt sowie der Eiderpark die niedrigsten Haushaltseinkommen auf. In der Innenstadt spiegelt sich darin u. a. der große Anteil über 60-jähriger und darin enthaltener Rentner mit vergleichsweise niedrigen Einkommen wieder.

4.4.3 Kundenherkunft und Evaluierung des Einzugsgebietes

Der GEP-Raum ist nicht gleichbedeutend mit dem einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiet, welches traditionell noch deutlich darüber hinaus in das ländliche Umland ausgedehnt ist. Die Ausdehnung des Einzugsgebietes in den ländlichen Raum und die Intensität der Marktdurchdringung werden dabei maßgeblich von der Fachmarktlage Friedrichstädter Straße und der Rendsburger Innenstadt bestimmt.

Abgrenzungskriterien für die Zuordnung eines Herkunftsortes zum Einzugsgebiet des Wirtschaftsraums Rendsburg ist eine Marktdurchdringung, deren Intensität etwa 5 % des Wertes erreicht, der in der Stadt Rendsburg selbst erzielt wird. Die Marktdurchdringung wird durch einen Dichteindex ausgedrückt, der die Anzahl der Befragten in den Kundenherkunftsermittlungen in Relation zur Einwohnerzahl des Heimatortes setzt.

Beispiel: (siehe hierzu Übersicht Besucherherkunft in der Gesamtstichprobe):

➞ In der ausgewerteten Stichprobe sind 548 Personen mit Wohnsitz in der Stadt Rendsburg enthalten. Gemessen an 28.217 Einwohnern in der Stadt Rendsburg bedeutet dies, dass 19,4 Promille

(oder 1,94 % der) Rendsburger Bevölkerung in der Stichprobe erfasst sind. Mit zunehmender Entfernung sinkt naturgemäß der Erfassungsgrad der Herkunftsorte. In der Stichprobe wäre insoweit eine Erfassungsgrad von ca. 1 Promille notwendig, damit noch von einer spürbaren und über reine Streuverflechtungen hinausgehenden Ausstrahlung des gesamtem Einzelhandels im Wirtschaftsraum in diesen Orten ausgegangen werden kann und seine Einbeziehung in das Einzugsgebiet zu rechtfertigen ist.

Diese Voraussetzungen erfüllen erwartungsgemäß alle Mitgliedsgemeinden des Wirtschaftsraums mit Dichteindizes von 16,5 Promille in Büdelsdorf bis zu 1,8 Promille in Schülp. Darüber hinaus greift das Einzugsgebiet v. a. nach Westen noch recht weit in den strukturschwachen ländlichen Raum aus.

Unter Einbeziehung topografischer Gegebenheiten, verkehrlicher Bezüge sowie der Einflüsse regionaler Wettbewerbszentren ist somit eine plausible Abgrenzung des Einzugsgebietes als Synthese aller Analysebausteine möglich. Es hat eine maximale Ausdehnung von rd. 25 km und zählt ca. 117.900 Einwohner (Stand 31.12.2010).

Das Einzugsgebiet ist dabei in vier Marktzonen mit unterschiedlicher Orientierung auf Rendsburg/Büdelsdorf untergliedert.

Der GEP-Raum wird hierbei durch die Marktzonen 1 und 2 abgebildet.

– Die Marktzone 1 umfasst die Stadt Rendsburg mit ca. 28.220 Einwohnern.

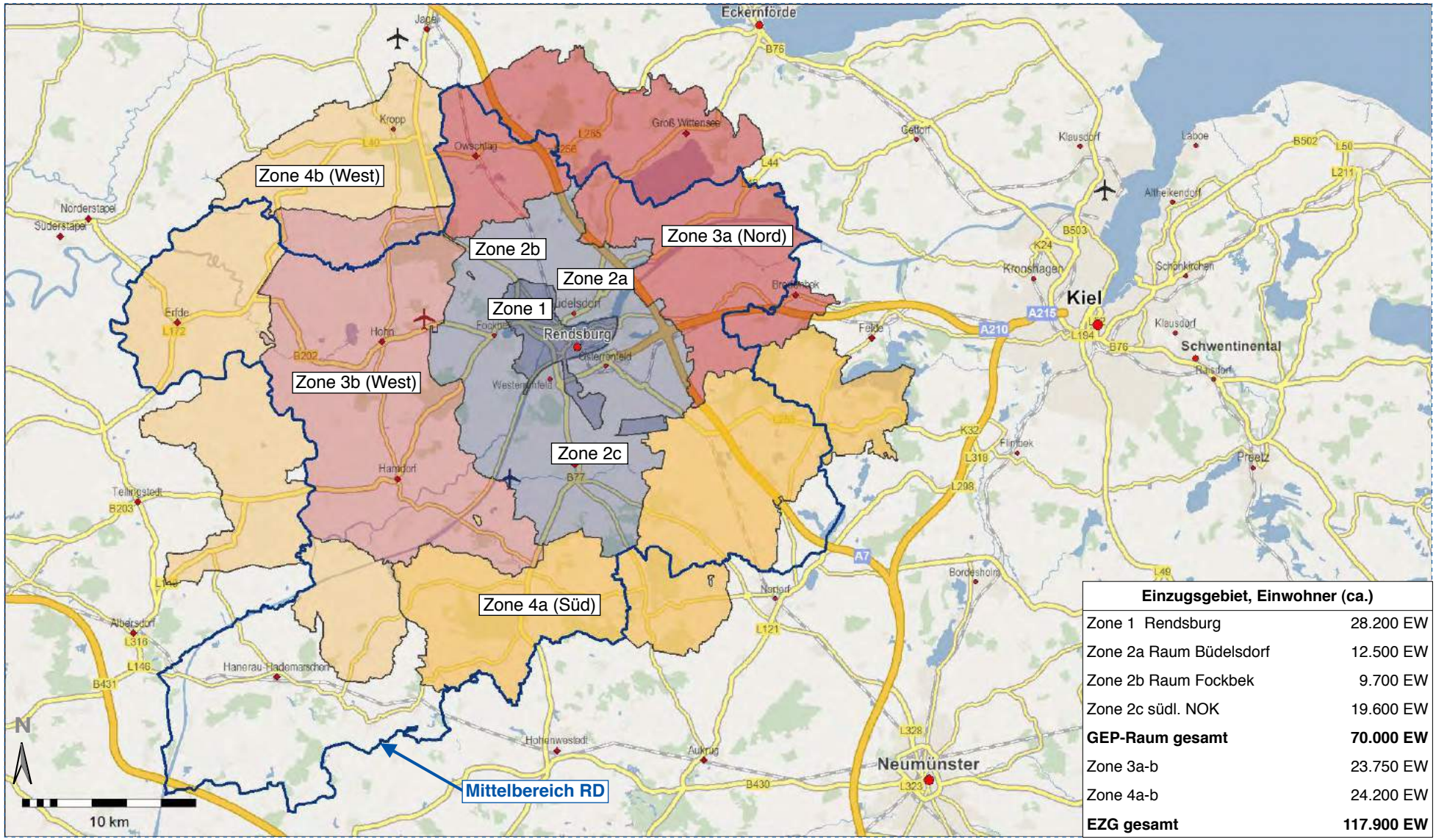
– Die Nahbereichszone 2 setzt sich aus den übrigen Gemeinden des Wirtschaftsraumes zusammen und verfügt über insgesamt rd. 41.760 Einwohner. Zone 2 wird nochmals untergliedert in die Teilzonen

  - 2a (Raum Büdelsdorf) mit ca. 12.480 EW,
  - 2b (Raum Fockbek) mit ca. 9.700 EW sowie
  - 2c (südlich des Nord-Ostsee-Kanals) mit ca. 19.590 EW.

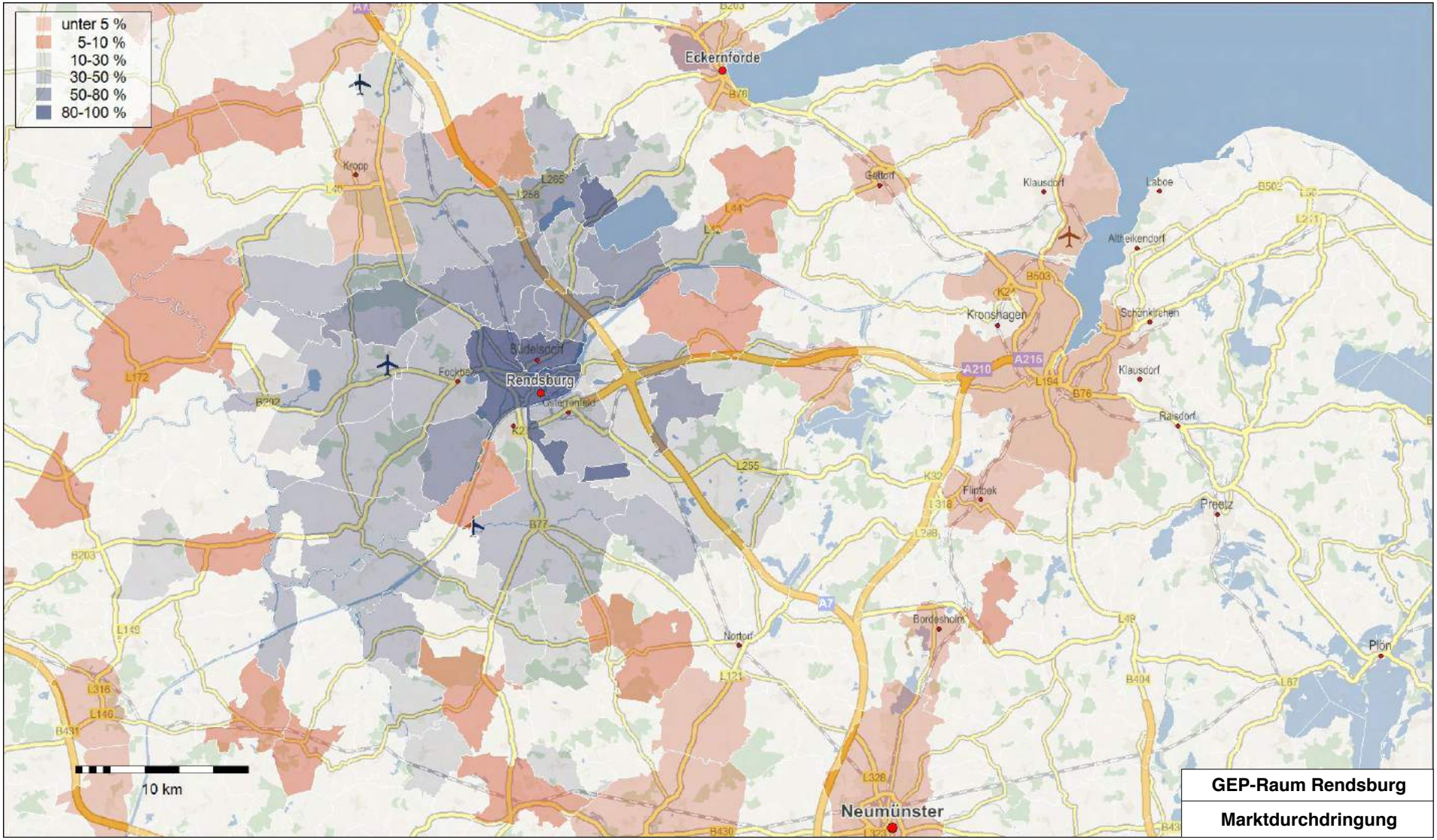
  Diese Untergliederung trägt dem Umstand partiell asymmetrischer Zielgruppenansprachen vor allem in der Nahversorgung Rechnung. Zudem wird die Zone 2c südlich des NOK generell spürbar schwächer erfasst als die Zonen 2a und 2b.
  Die Marktzonen 2 a-c sind im inneren Bereich siedlungsstrukturell weitgehend mit Rendsburg verbunden und in den äußeren Bereichen eher ländlich geprägt. Auf Grund einer prinzipiell guten verkehrlichen Orientierung auf Rendsburg sowie einer im ländlichen Raum schwach ausgeprägten oder nicht vorhandenen Eigenversorgung sind sie auch im ländlichen Teil stark auf Rendsburg (bzw. auch Büdelsdorf) orientiert.

– Die Umlandzone 3 stellt das ländliche Einzugsgebiet außerhalb des GEP-Raumes dar. Sie ist untergliedert in Zone 3a (nordöstliches Einzugsgebiet; ca. 13.870 EW) und Zone 3b im Westen (ca. 9.880 EW) mit einer Entfernung von max. 17 km zur Stadt Rendsburg. Die Orientierung auf Rendsburg/Büdelsdorf ist teilweise sogar ähnlich stark ausgeprägt wie in der Zone 2; allerdings gewinnen konkurrierende Umland-Zentren dort verstärkt an Bedeutung (insbesondere Eckernförde und Kiel in der Zone 3a).

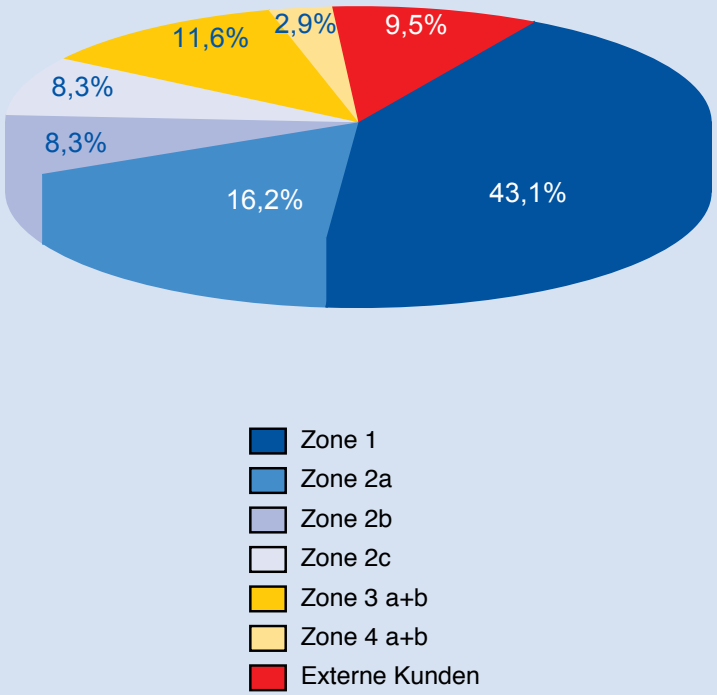
– Die Randbereiche im Süden und Westen des Einzugsgebietes bilden die Zonen 4a Süd und 4b West mit ca. 11.170 bzw. 13.000 Einwohnern ab. Die weiteste Ausdehnung beträgt hier ca. 25 km in Richtung Westen.



Einzugsgebiet, Einwohner (ca.)	
Zone 1 Rendsburg	28.200 EW
Zone 2a Raum Büdelsdorf	12.500 EW
Zone 2b Raum Fockbek	9.700 EW
Zone 2c südl. NOK	19.600 EW
GEP-Raum gesamt	**70.000 EW**
Zone 3a-b	23.750 EW
Zone 4a-b	24.200 EW
EZG gesamt	**117.900 EW**


unter 5 %
5-10 %
10-30 %
30-50 %
50-80 %
80-100 %
Eckernförde
Rendsburg
Büdelsdorf
Fockbek
Kropp
Gettorf
Klausdorf
Laboe
Altheikendorf
Kronshagen
Schönkirchen
Klausdorf
Raisdorf
Flintbek
Preetz
Nortorf
Bordesholm
Plön
Neumünster
A210
A215
A7
B76
B77
B203
B202
B430
B404
B503
B502
L255
L172
L316
L146
L328
10 km
GEP-Raum Rendsburg
Marktdurchdringung

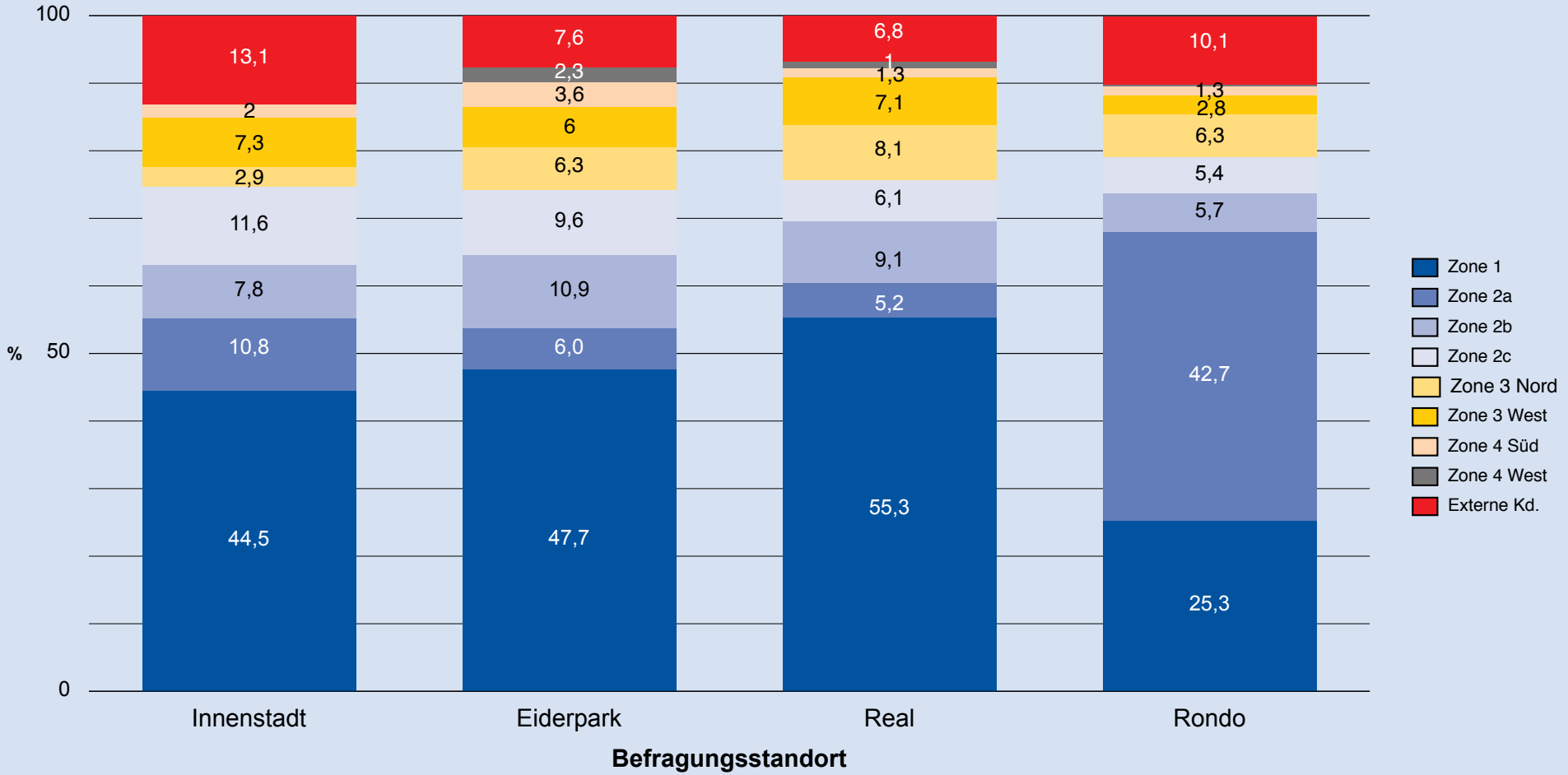
Besucherherkunft in der Gesamtstichprobe
n = 1.271



Wohnort	Fallzahl Rondo		Fallzahl Real		Fallzahl Innenstadt		Fallzahl Innenstadt		Fallzahl Gesamt		Dichteindex	Einwohn. 31.12.10
	total	%	total	%	total	%	total	%			‰ der Ew.	
Zone 1 Stadt RD	**80**	**25,3 %**	**171**	**55,3 %**	**153**	**44,5 %**	**144**	**47,7 %**	**548**	**43,1 %**	**19,4 ‰**	**28.217**
Zone 2a	**135**	**42,7 %**	**16**	**5,2 %**	**37**	**10,8 %**	**18**	**6,0 %**	**206**	**16,2 %**	**16,5 ‰**	**12.479**
davon:												
Büdelsdorf	116	36,7 %	16	5,2 %	30	8,7 %	17	5,6 %	179	14,1 %	17,8 ‰	10.080
Rickert	11	3,5 %			2	0,6 %	1	0,3 %	14	1,1 %	12,9 ‰	1.082
Borgstedt	8	2,5 %			5	1,5 %			13	10,7 %	9,9 ‰	1.317
Zone 2b	**18**	**5,7 %**	**28**	**9,1 %**	**27**	**7,8 %**	**33**	**10,9 %**	**106**	**8,3 %**	**10,9 ‰**	**9.695**
davon:												
Alt Duvenstedt	6	1,9 %	12	3,9 %	4	1,2 %	5	1,7 %	27	2,1 %	14,4 ‰	1.870
Nübbel	4	1,3 %	4	1,3 %	6	1,7 %	8	2,6 %	22	1,7 %	13,8 ‰	1.591
Fockbek	8	2,5 %	12	3,9 %	17	4,9 %	20	6,6 %	57	4,5 %	9,1 ‰	6.234
Zone 2c	**17**	**5,4 %**	**19**	**6,1 %**	**40**	**11,6 %**	**29**	**9,6 %**	**105**	**8,3 %**	**5,4 ‰**	**19.589**
davon:												
Osterrönfeld	6	1,9 %	8	2,6 %	13	3,8 %	10	3,3 %	37	2,9 %	7,2 ‰	5.162
Jevenstedt	1	0,3 %	3	1,0 %	6	1,7 %	11	3,6 %	21	1,7 %	6,4 ‰	3.280
Westerrönfeld	6	1,9 %	5	1,6 %	11	3,2 %	3	1,0 %	25	2,0 %	5,0 ‰	4.959
Schacht Audorf	4	1,3 %			9	2,6 %	5	1,7 %	18	1,4 %	4,0 ‰	4.453
Schülldorf			1	0,3 %	1	0,3 %			2	0,2 %	3,1 ‰	649
Schülp			2	0,6 %					2	0,2 %	1,8 ‰	1.086
Zone 3a	**20**	**6,3 %**	**25**	**8,1 %**	**10**	**2,9 %**	**19**	**6,3 %**	**74**	**5,8 %**	**5,3 ‰**	**13.874**
Zone 3b	**9**	**2,8 %**	**22**	**7,1 %**	**25**	**7,3 %**	**18**	**6,0 %**	**74**	**5,8 %**	**7,5 ‰**	**9.875**
Zone 4a	**4**	**1,3 %**	**4**	**1,3 %**	**7**	**2,0 %**	**11**	**3,6 %**	**26**	**2,0 %**	**2,3 ‰**	**11.172**
Zone 4b	**1**	**0,3 %**	**3**	**1,0 %**			**7**	**2,3 %**	**11**	**0,9 %**	**0,8 ‰**	**13.002**
Einzugsgebiet total	**284**	**89,9 %**	**288**	**69,6 %**	**299**	**58,1 %**	**279**	**62,3 %**	**1150**	**66,0 %**	**9,8 ‰**	**117.903**
Regionale Zuflüsse	**22**	**7,0 %**	**20**	**6,5 %**	**25**	**7,3 %**	**16**	**5,3 %**	**83**	**6,5 %**	**0,2 ‰**	**485.193**
Überregionale Zuflüsse	**10**	**3,2 %**	**1**	**0,3 %**	**20**	**5,8 %**	**7**	**2,3 %**	**38**	**3,0 %**		
Externer Zufluss	**32**	**10,1 %**	**21**	**6,8 %**	**45**	**13,1 %**	**23**	**7,6 %**	**121**	**9,5 %**		
Besucher total	**316**	**100,0 %**	**309**	**100,0 %**	**344**	**100,0 %**	**302**	**100,0 %**	**1271**	**100,0 %**		

Kundenherkunft nach Standorten

Herkunft der Kunden nach Einzugsgebietszonen



Neben einer partiell verstärkten Eigenversorgung (z. B. durch den Zentralort Kropp) schwächen die zunehmende Entfernung sowie ein nochmals steigender Einfluss von Umlandzentren (z. B. Neumünster, Kiel sowie auch das Grundzentrum Nortorf in die Zone 4a, Heide in 4b).

Etwa 59 % der Einwohner im Einzugsgebiet leben im GEP-Raum (davon allerdings nur knapp 22 %-Punkte in der Stadt Rendsburg) und 41 % entfallen auf das umgebende ländliche Einzugsgebiet, welches sich bei recht großer räumlicher Ausdehnung insoweit als dünn besiedelt und weitgehend strukturschwach darstellt.

Wie aus vorstehender Tabelle ersichtlich, erklärt sich die Kundenherkunft in der Gesamtstichprobe zu ca. 76 % aus den Gemeinden des Wirtschaftsraums. Wiederum ca. 43 % stammen aus der Stadt Rendsburg selbst.

Differenziert nach den Befragungsstandorten zeigen sich bezüglich der Standortreichweiten einige Unterschiede. Der Anteil der Kunden aus dem Wirtschaftsraum ist in der Summe an den drei Rendsburger Befragungsstandorten nahezu ausgewogen. Im EKZ Rondo hingegen fällt er geringfügig größer aus. Das Rondo entfaltet dementsprechend eine geringere über den Wirtschaftsraum in die EZG-Zonen 3 und 4 hinausreichende Anziehungskraft als die anderen Standorte, was jedoch durch einen erhöhten Anteil externer Streukunden nahezu kompensiert wird. Dazu trägt zudem die Lage an der (über-)regional bedeutsamen B 203 bei.

Kunden mit Wohnsitz in der Stadt Rendsburg selbst stellen an den drei Rendsburger Standorten die größte Gruppe (ca. 45 % bis 55 %). Naturgemäß kehrt sich dieses Verhältnis im EKZ Rondo zugunsten der in Büdelsdorf ansässigen Kunden um (aus Rendsburg ca. 25 % bzw. aus Büdelsdorf ca. 43 %).
Auffällig sind die in der Innenstadt vergleichsweise geringen Kundenanteile aus den Rand-EZG Zonen 3 und 4, die sogar kumuliert (ca. 12 %) vom Anteil externer Streukunden (ca. 13 %) übertroffen werden. Dabei kommt die räumliche Nähe der dort gelegenen Herkunftsorte zu den Umlandzentren mit Konkurrenzangeboten zum Tragen, sodass die Rendsburger Innenstadt weniger intensiv angefahren wird. Eine Ausnahme stellt lediglich die Zone 3b (West) dar mit einer stärkeren Einkaufsorientierung nach Rendsburg. Dorthin strahlen übergeordnete Zentren wie Kiel und Neumünster nur noch sehr abgeschwächt, sofern überhaupt, aus.

Der erhöhte Anteil externer Kunden in der Rendsburger Innenstadt ist u. a. mit einer gewissen touristischen Attraktivität sowie dem Einfluss des regional führenden Modehauses ID Sievers erklärbar.

Demgegenüber weisen der Eiderpark und Real einerseits die geringsten externen Kundenanteile auf, andererseits liegen dort die größten Besucheranteile aus den Zonen 3 und 4 vor. Letzteres resultiert sicherlich aus der regionalen Bekanntheit der beiden langjährig eingeführten Einzelhandelslagen.

Veränderung des Einzugsgebietes im Zeitablauf

Das Einzugsgebiet für den Einzelhandel im GEP-Raum ist 2004 im Rahmen der Vorgängeruntersuchung noch mit etwa 150.500 Einwohnern dargestellt worden. Die letzte empirische Überprüfung auf Basis von repräsentativen Kundenherkunftsermittlungen in der Rendsburger Innenstadt sowie im alten Plaza-SB-Warenhaus, Büdelsdorf (Vorgängerobjekt zum heutigen EKZ Rondo) datiert aus 1996 und war auch noch maßgeblich für die Fortschreibung 2004.

Insofern liegt zwischen den für die EZG-Abgrenzung relevanten Herkunftsermittlungen immerhin ein Zeitraum von 15 Jahren, in welchem sich die regionale Handels- und Wettbewerbslandschaft teilweise erheblich veränderte.

Insbesondere ist die Marktdurchdringung im nordöstlichen Teil der Zone 3 des ehemaligen Einzugsgebiets – diese umfasste die Stadt Eckernförde und umliegende Gemeinden – nunmehr so niedrig, dass diese nicht mehr dem Einzugsgebiet des Wirtschaftsraums Rendsburg zugerechnet werden können. In Eckernförde wurde nicht nur der Fachmarktbesatz an der B 203 nach 2000 kräftig ausgebaut; auch die dortige Innenstadt erweist sich als stabil und der Gesamtstandort profitiert sichtlich vom Tourismus und Ausflugsverkehr. Das vormalige Angebotsgefälle zwischen Rendsburg und Eckernförde ist mittlerweile deutlich reduziert; darüber hinaus hat auch Kiel durch den Ausbau des verkehrsgünstig vorgelagerten EKZ Citti-Park an Ausstrahlung in diesen Raum gewonnen.

Dies schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Rendsburger Anbieter wie z. B. das Modehaus Sievers oder auch Teile des Möbelhandels nach wie vor bedeutende Umsätze aus dem Raum Eckernförde binden können. Sie werden bei der Berechnung der Kaufkraftbindungsquoten in angemessener Höhe als "externe Streuzuflüsse" berücksichtigt.

Raumordnerischer Mittelbereich Rendsburg

Der raumordnerisch festgelegte Mittelbereich für das MZ Rendsburg deckt sich weitgehend, jedoch nicht völlig mit dem tatsächlich generierten Einzugsgebiet des GEP-Raumes.

Dies ist im Normalfall auch nicht zu erwarten, denn bei der Festlegung der raumordnerischen Mittelbereiche sind Landgemeinden nur jeweils einem übergeordneten Zentrum zugeordnet worden. Gerade bei frei im Raum liegenden Gemeinden ist jedoch eine Orientierung in mehrere umliegende Zentren an der Tagesordnung. Infolgedessen kommt es verbreitet zu überlappenden Einzugsräumen. Man wird jedoch erwarten können, dass eine zutreffende raumordnerische Zuordnung die schwerpunktmäßigen Einkaufsorientierungen wiedergibt. Dies ist hier weitgehend, doch nicht lückenlos der Fall (s. Kartendarstellung EZG/ Mittelbereich). Dabei greift das Einzugsgebiet z. B. im Norden (ca. Linie Kropp - Owschlag - Ascheffel) etwas weiter aus als der vorgegebene Mittelbereich, während der im Mittelbereich enthaltene Apendix im Südwesten (Raum Hanerau-Hademarschen) vom Einzugsgebiet in der Realität nicht mehr ausreichend gecovert wird.

4.4.4 Aktuelles Einkaufsverhalten

Besuchsanlass in der Rendsburger Innenstadt

Im Unterschied zu den Befragungsstandorten EKZ Eiderpark, Real und EKZ Rondo, die faktisch von allen Besuchern zum Einkaufen aufgesucht werden (auch wenn es dort ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsangebote gibt), sind die möglichen Besuchsanlässe an gewachsenen Standorten wie der Rendsburger Innenstadt naturgemäß vielfältiger. Auch dort steht das Einkaufen als wichtigstes Besuchsmotiv und Hauptfrequenzbringer mit rd. 66 % im Vordergrund, liegt im langjährigen BulwienGesa-Vergleich jedoch am unteren Ende der Range. Üblicherweise werden Innenstädte von ca. 70 % bis 85 % ihrer Besucher zum Einkaufen aufgesucht. Eine niedrigere Ausprägung könnte als Zeichen für Multifunktionalität oder auch städtebauliche Attraktivität (Städtetouristen, Stadtbummel, Besucher von Bau-

und Kulturdenkmälern) gewertet werden; meist deutet dies jedoch auf eine verminderte Attraktivität als Einkaufsstandort hin.

An zweiter Stelle der Nennungen folgt in der Innenstadt mit ca. 28 % der Aspekt "Bummeln" was der Rendsburger Altstadt durchaus Aufenthaltsqualitäten bescheinigt, gefolgt von Dienstleistern, die von knapp 20 % aufgesucht werden.

Deutlich nachrangig ist mit ca. 7 % der Gastronomiebesuch, was ebenfalls ein Indikator für mangelnde Angebotsattraktivität sein kann. Am auffälligsten ist jedoch der Befund, dass nur ca. 1 % der Befragten in der Innenstadt wohnen. Tatsächlich schwächen die durch den Innenstadtring, Bahntrasse sowie Gewässer recht isolierte Lage der Altstadt sowie eine erhöhte Leerstandsrate im innerstädtischen Wohnraum die Nahversorgungsfunktion der Altstadt spürbar[16].

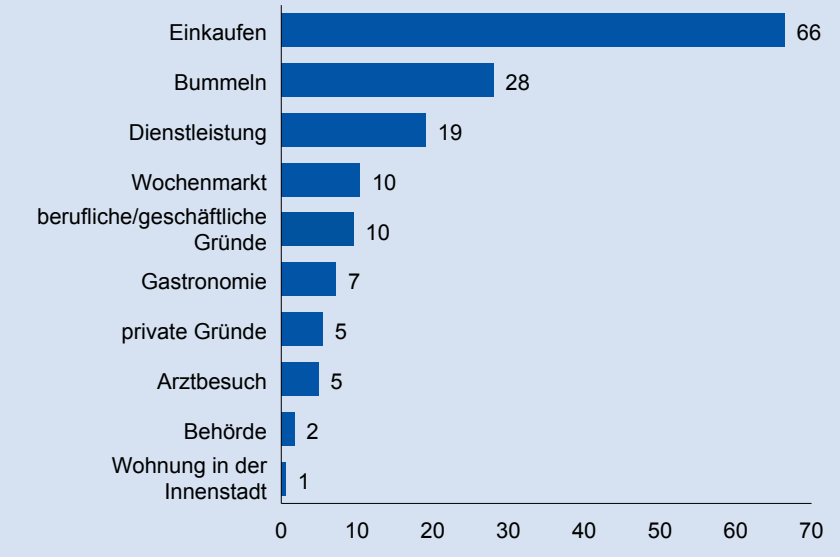
Die Addition aller Besuchsgründe (Mehrfachnennungen waren zugelassen) ergeben ø ca. 1,5 Aufenthaltsgründe je Befragten - wünschenswert wären ø eher 1,8 - 2,0 Aufenthaltsgründe, wie sie in vergleichbaren Innenstadtbefragungen gemessen werden.

Einer der wesentlichen Gründe für diese Differenz stellt tatsächlich der eher niedrige Anteil der Besucher mit den Besuchsmotiven "Einkaufen" und "Gastronomie"dar - insoweit also durchaus als Indiz für Attraktivitäts- bzw. Angebotsschwächen zu werten.

Speziell beim Gastronomiebesuch macht sich jedoch bemerkbar, dass neben der Altstadt mit dem Hauptgeschäftskern sich im benachbarten Innenstadtquartier Neuwerk - geprägt durch den historischen Exerzierplatz nebst anschließenden ebenso historischen Kasernenanlagen - sukzessive ein zunehmend lebendiges Mischquartier entwickelt, in welchem sich Gastronomie, Freiberufler und Dienstleister ansiedeln.

Der Einzelhandel ist in diesem Bereich dagegen weniger prägend. In toto bildet sich dadurch eine gewisse Funktionsteilung innerhalb der Innenstadt zwischen der Altstadt und dem Bereich Neuwerk heraus. Im Hauptgeschäftsbereich ist dies z. B. auch durch einen raschen und sehr deutlichen Frequenzrückgang beim abendlichen Ladenschluss erkennbar (vgl. hierzu die innerstädtische Frequenzanalyse in Kap. 4.5).

Besuchsanlass in der Rendsburger Innenstadt
Teilstichprobe Innenstadt, n = 346; Mehrfachnennungen



[16] Vgl. hierzu auch die parallel zu dieser Konzepterstellung durchgeführten Gebäudenutzungserhebungen der Fa. Elbberg im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu einem innerstädtischen Sanierungsgebiet.

Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen

– Innenstadt:
An primärer Stelle steht in der Stichprobe Innenstadt das Textil-Fachgeschäft I.D. Sievers, das von knapp 1/4 der Befragten aufgesucht wird. Mit H&M und C&A folgen auf dem dritten und vierten Platz die beiden weiteren bedeutsamen Bekleidungsanbieter. Vor dem Hintergrund, dass Bekleidung ein maßgebliches, innenstadtprägendes Sortiment darstellt, verwundert dies jedoch nicht. Auffällig ist jedoch die Position der Drogerie Rossmann auf dem zweiten Platz mit mehr als 1/5 der Befragten noch vor H&M und C&A. Leistungsfähige Drogeriemärkte erweisen sich vor allem in kleineren Städten als wichtige innerstädtische Schlüsselbetriebe, dies bestätigt sich auch in Rendsburg. Es wäre zu wünschen, dass die Rendsburger Innenstadt als potenziell stärkeres Mittelzentrum weniger von diesem Betriebstyp abhängig wäre, da dieser auch in der Stadtteil-Nahversorgung zunehmend an Bedeutung gewinnt (s. die dm-Expansion in den Nahversorgungszentren). Doch bis auf Weiteres stellt diese Branche eine wichtige Stütze des innerstädtischen Handels in Rendsburg dar, was hinsichtlich der weiteren Ansiedlung vollsortierter Drogeriemärkte in Stadtteillagen sowie in nachrangigen Umlandzentren Anlass zur Vorsicht sein sollte.
Auf den Plätzen 5-7 folgen mit der Sparkasse, Tchibo und Blume 2000 bereits Betriebe, für welche die Innenstadt nicht unbedingt ein Alleinstellungsmerkmal hat bzw. haben müsste. Insgesamt weisen auch die Befragungsbefunde darauf hin, dass die Attraktivität der Rendsburger Innenstadt nur auf recht wenigen Säulen ruht.

Top-Ten aufgesuchter Geschäfte / Einrichtungen in den Einkaufsbereichen
(jeweils absolute Zahlen und Anteile aller im Einkaufsbereich Befragten; Mehrfachnennungen)

	Innenstadt		Eiderpark		Real		Rondo	
	abs.	% (n = 346 Befragte)	abs.	% (n = 307 Befragte)	abs.	% (n = 309 Befragte)	abs.	% (n = 316 Befragte)
1	ID. Sievers		Famila		Real		Plaza	
	78	22,5 %	157	51,1 %	289	93,5 %	241	76,3 %
2	Rossmann		Aldi		Bäckerei von Allwörden		Rossmann	
	72	20,8 %	115	37,5 %	52	16,8 %	115	36,4 %
3	H & M		Praktiker		Tankstelle		Ernsting's Family / Tabak, Lotto Mensing	
	53	15,3 %	102	33,2 %	33	10,7 %	37	11,7 %
4	C & A / Wochenmarkt		Rossmann		Tabak / Lotto Schwandt		Landbäckerei	
	36	10,4 %	43	14,0 %	27	8,7 %	33	10,4 %
5	Sparkasse		ProMarkt		Geldautomat Sparkasse		Kik	
	30	8,7 %	42	13,7 %	21	6,8 %	28	8,9 %
6	Tchibo		Eiscafé		Mister Bratwurst		Eiscafé Mikaado / Apotheke Staggenborg	
	21	6,1 %	33	10,7 %	13	4,2 %	23	7,3 %
7	Blume 2000		Tchibo		Schuh Stop / Asia Imbiss		Biomarkt Himmel und Erde	
	19	5,5 %	32	10,4 %	11	3,6 %	11	3,5 %
8	New Yorker		Bäckerei Andresen		Fisch Fedde		Schuh Armbruster / Behrend Young Fashion	
	18	5,2 %	28	9,1 %	8	2,6 %	9	2,9 %
9	Buchhandlung		Das Futterhaus		Mister Minit		Arko / Marina Bistro / Packstation / DHL	
	17	4,9 %	27	8,8 %	7	2,3 %	5	1,6 %
10	Douglas		Dän. Bettenlager / Ernsting's Family		Tejo Möbel SB		Optiker Look In / Frisör Figaro	
	13	3,8 %	21	6,8 %	6	1,9 %	4	1,3 %

An den anderen drei Befragungsorten stellen die Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser die meist frequentierten Anbieter dar. Mit Famila im Eiderpark (rd. 51 %), Real (rd. 94 %) und Plaza (rd. 76 %) handelt es sich jeweils um die Magnetanbieter, sodass dies naturgemäß zu erwarten war.

– EKZ Eiderpark:
  Nach Famila rangiert an zweiter Stelle Aldi gefolgt von Praktiker. Dieser ist (neben Hagebau) einer der beiden Baumärkte im Wirtschaftsraum sodass folglich auch bei diesem ein hohes Kundeninteresse üblich ist. Auffällig ist hingegen, dass der Elektro-Fachmarkt ProMarkt mit einem Kundenanteil von lediglich knapp 14 % offensichtlich über keine besonders große Anziehungskraft verfügt. Die weiteren Geschäfte erreichen Werte von maximal 14 %.

– Real:
  Insbesondere die Tatsache, dass das Real-SBWH von nahezu allen Befragten am Standort aufgesucht wurde ist in dessen eindeutiger Standortdominanz begründet. Abgesehen vom tejo-Möbelmarkt sind die weiteren Anbieter ausnahmslos Konzessionäre im Mallbereich des Real-SBWH, die überwiegend nicht unabhängig angesteuert werden. Einkäufe dort erfolgen somit zumeist als Kopplungsbesuche von Real-Kunden. Ein Grund für die geringe Fallzahl bei tejo ist der Befragungsstandort direkt vor dem Real-Gebäude, welches von tejo-Möbel durch einen weitläufigen Parkplatz separiert ist. Viele Möbelhaus-Kunden fahren dieses gezielt an, parken direkt vor dem Objekt und verbinden den Besuch nicht mit einem Einkauf bei Real, sodass sie in der bei Real genommenen Stichprobe lediglich unterproportional vertreten sind.

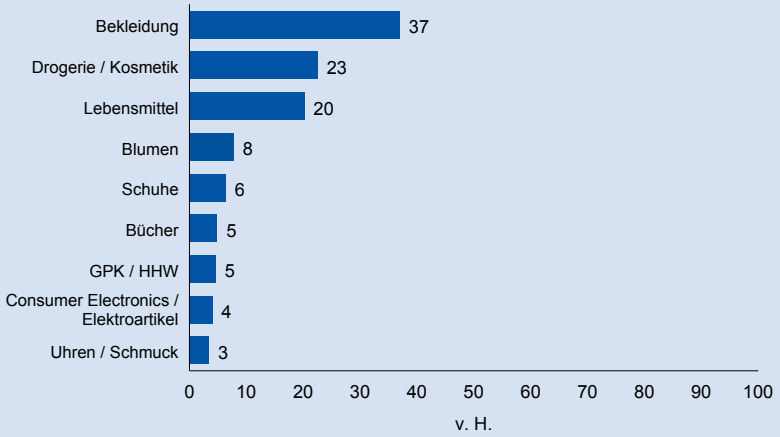
– EKZ Rondo:
  Wichtigster Frequenzbringer neben dem Hauptkundenmagneten Plaza ist der Drogeriemarkt Rossmann (rd. 36 %). Die weiteren Anbieter weisen mit maximal rd. 12 % wesentlich geringere Werte auf. Die offensichtlich geringe Kopplungsintensität zwischen Plaza und Anbietern wie Kik-Textilen und Schuh-Armbruster ist mit deren unterschiedlichen Zielgruppen zu begründen – Plaza spricht eher eine kaufkraftstärkere Kundenklientel an, Kik und Schuh-Armbruster agieren hingegen im Niedrigpreissegment.
  Der geringe Anteilswert des Biomarktes Himmel und Erde (rd. 3,5 %) folgt aus dessen eher ungünstiger Lage im EKZ ohne direkten Mallzugang. Er ist nur über einen separat auf der rückwärtigen Centerseite gelegenen Eingang zu erreichen.

Produktgruppeninteresse

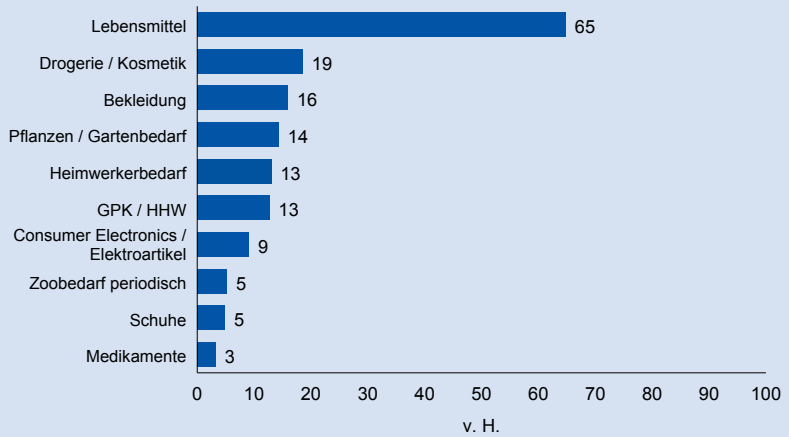
Das Produktgruppeninteresse spiegelt weitgehend die Top Ten der aufgesuchten Geschäfte wieder. In den SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten stellt das Sortiment periodischer Bedarf den Angebotsschwerpunkt dar, somit werden Lebensmittel und Drogerieartikel naturgemäß dort am stärksten nachgefragt. Abgesehen vom EKZ Eiderpark mit Praktiker als einem der Kundenmagneten und einer entsprechenden Nachfrage nach Bau-/Heimwerker-/Gartensortimenten rufen die weiteren Produktgruppen ein überwiegend abgeschlagenes Interesse hervor.

Der Befund, dass Lebensmittel mit ca. 20 % auch in der Innenstadt vergleichsweise stark nachgefragt werden, obwohl dort kein Lebensmittelmarkt ansässig ist, bedarf einer differenzierten Darstellung.

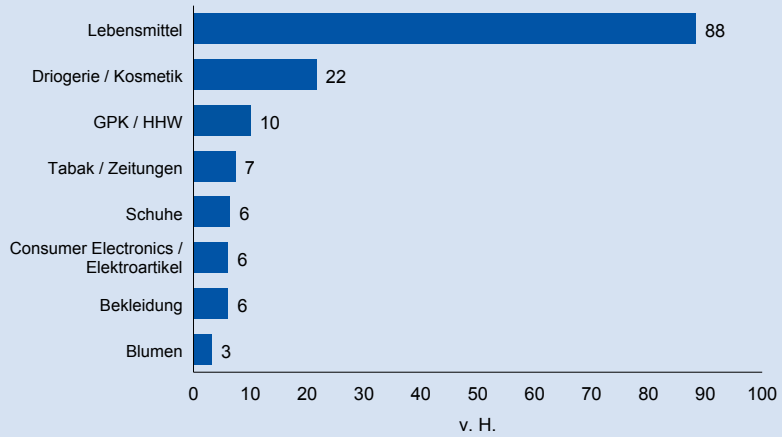
Produktgruppeninteresse - Rendsburg Innenstadt
Teilstichprobe Innenstadt, n = 346; Nennungen mit mind. 3 %; Mehrfachnennungen



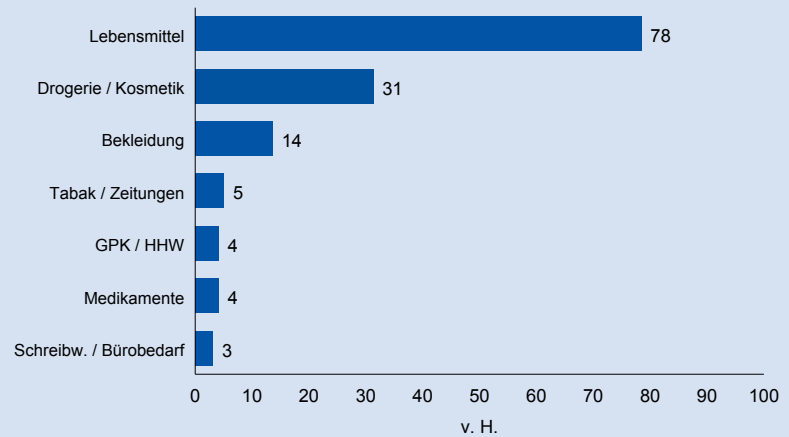
Produktgruppeninteresse - Rendsburg Eiderpark
Teilstichprobe Eiderpark, n = 307; Nennungen mit mind. 3 %; Mehrfachnennungen



Produktgruppeninteresse - Rendsburg Real
Teilstichprobe Real, n = 309; Nennungen mit mind. 3 %; Mehrfachnennungen



Produktgruppeninteresse - Büdelsdorf Rondo
Teilstichprobe Rondo, n = 316; Nennungen mit mind. 3 %; Mehrfachnennungen



Am Befragungstag Samstag wurden einerseits zahlreiche Wochenmarktbesucher erfasst (der Wochenmarkt findet in der Altstadt mittwochs und samstags auf dem Schlossplatz statt / Kundenanteil rd. 10 % in der Innenstadtstichprobe) andererseits kommen hier Bäckereikunden zum tragen. Auffällig ist in der Innenstadt zudem das geringe Interesse (je< 6 %) für Sortimente wie Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren, Bücher, Elektroartikel etc. Dies steht für eine teilweise geringe Angebotskompetenz der Innenstadt in diesen Branchen. Tatsächlich werden dort nach der Schließung von Hertie z. B. Elektroartikel (von einigen Nischenanbietern abgesehen) nicht mehr angeboten.

Kopplungskäufe zwischen den Standorten

Um Kopplungsintensitäten zwischen den Fachmarktstandorten und der Rendsburger Innenstadt zu ermitteln, wurden die Besucher im Eiderpark, bei Real und im Rondo gefragt, ob sie die Innenstadt entweder direkt vor dem Einkauf an einem der übrigen Standorte bereits aufgesucht haben oder es danach noch beabsichtigten.

Die Kopplungsintensität mit der Innenstadt erweist sich an allen drei Standorten dabei als relativ gering. Während das recht innenstadtnahe EKZ Rondo (18 %) und der Eiderpark (19 %) noch Kopplungsquoten in einem erwartbaren üblichen Rahmen aufweisen, fällt sie bei Real mit knapp 11 % auf fast die Hälfte. Dies deutet darauf hin, dass Real mit seinem breiten (Nonfood-)Angebotsspektrum bei vielen Kunden als "Ersatzwarenhaus" dient. Seit der Hertie-Schließung ist Real der einzige Anbieter mit einem umfassenden und warenhausähnlichen Nonfood-Sortiment im Wirtschaftsraum, so dass es für die dortigen Kunden nur geringe Anreize gibt, zusätzlich zum dortigen Einkauf auch die Innenstadt aufzusuchen. Die anderen Verbrauchermärkte (Famila, Rondo) bieten zwar auch recht breite Nonfood-Zusatzsortimente an, doch auf deutlich geringerer Fläche als bei Real. Zudem sind bei Real mehr Kunden in der Stichprobe anzutreffen, die grundsätzlich nicht oder nicht mehr in der Rendsburger Innenstadt einkaufen, mithin quasi "Innenstadtverweigerer" sind - siehe hierzu den Abschnitt "Einkaufshäufigkeiten".

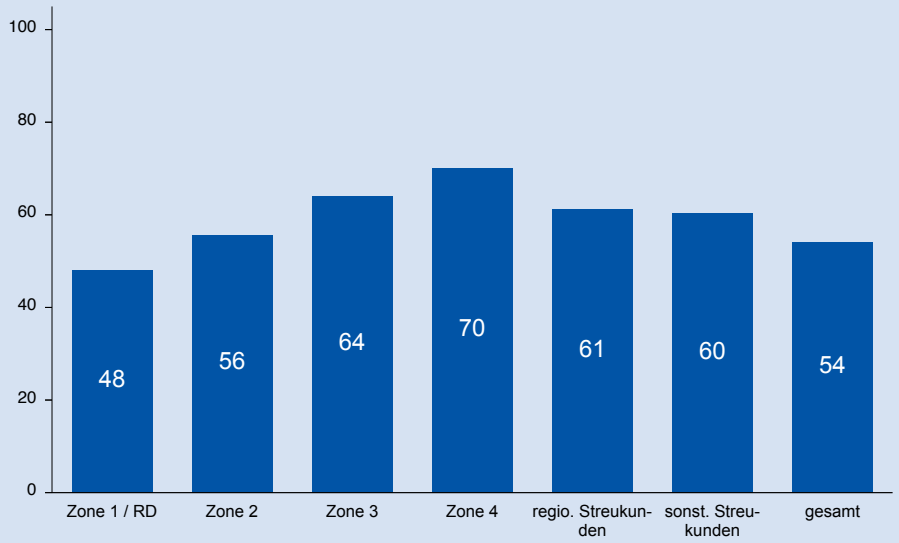
Kopplungskauf mit der Innenstadt Rendsburg			
	Befragungsort		
Antworten	**Eiderpark** n = 307	**Real** n = 309	**Rondo** n = 316
ja	18,6 %	10,7 %	17,7 %
nein	76,2 %	88,0 %	82,3 %
weiß (noch) nicht	5,2 %	1,3 %	---

Durchschnittliche Einkaufsbeträge

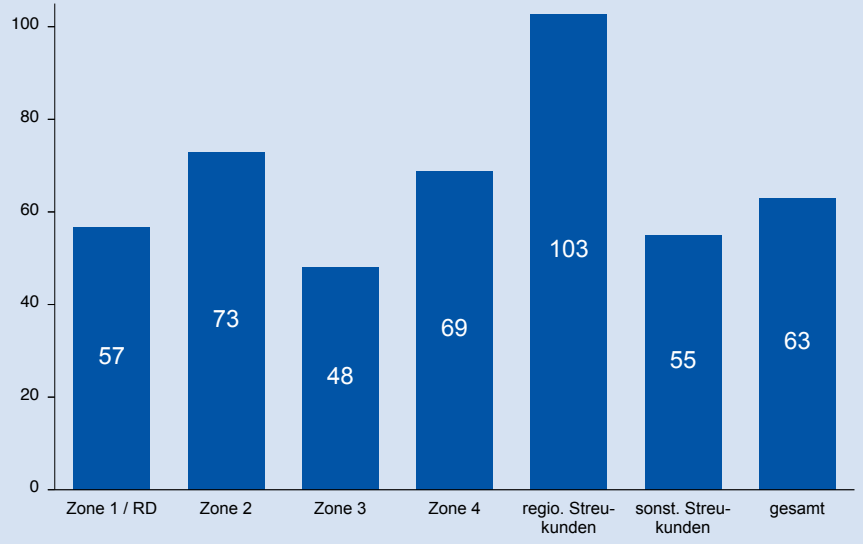
Je nach Einkaufsbereich kaufen die in den Stichproben enthaltenen Kunden für durchschnittlich ca. 30 bis 63 Euro ein.

- Der niedrigste Betrag wird mit ø rd. 30 Euro im EKZ Rondo ausgegeben, was mit einer auch nach Verlagerung des Plaza-SB-Warenhauses immer noch recht stark ausgeprägten Nahversorgungsfunktion für Büdelsdorf zusammenhängt.
- In der von Nonfood-Geschäften – mit typischerweise höheren Einkaufsbons – dominierten Innenstadt liegt der ø-Wert bei rd. 54 Euro und bewegt sich somit in der Range vergleichbarer Städte. Wie üblich geben auswärtige Kunden in Stadtzentren mehr Geld aus als lokale.

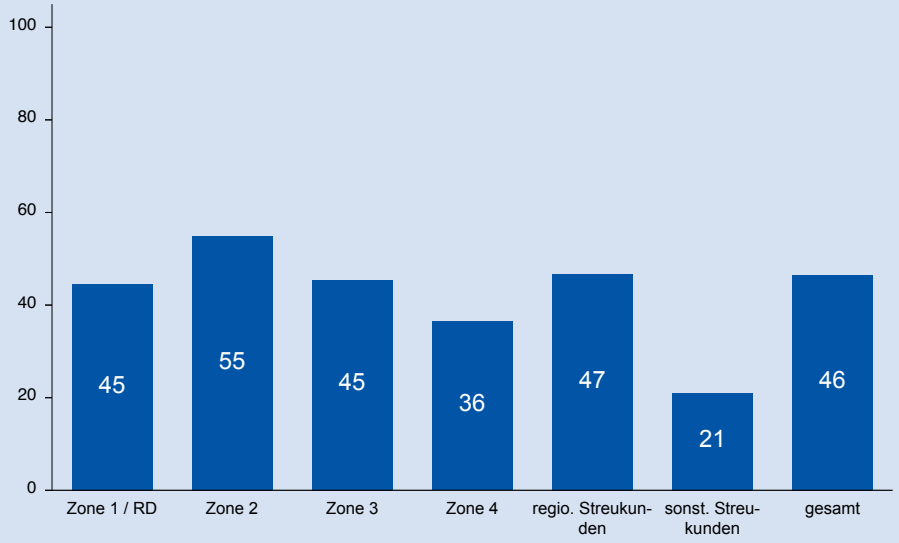
Durchschnittlicher Ausgabebetrag Innenstadt Rendsburg in Euro
"Einkäufer" in der Teilstichprobe Innenstadt, n = 212



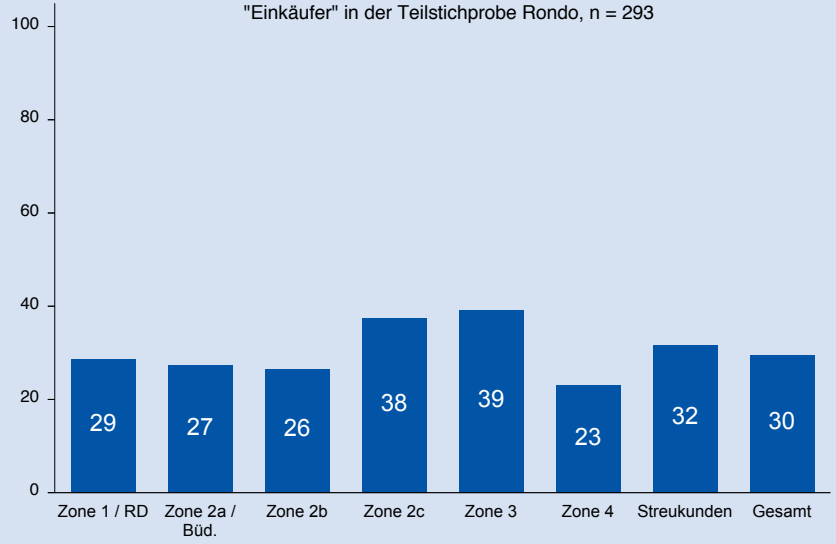
Durchschnittlicher Ausgabebetrag Eiderpark Rendsburg in Euro
"Einkäufer" in der Teilstichprobe Eiderpark, n = 277



Durchschnittlicher Ausgabebetrag Real Rendsburg in Euro
"Einkäufer" in der Teilstichprobe Real, n = 285



Durchschnittlicher Ausgabebetrag Rondo Büdelsdorf in Euro
"Einkäufer" in der Teilstichprobe Rondo, n = 293



Dies trifft insoweit auch auf Rendsburg zu und ist im Zusammenhang der Marktzonen 1-4 gut ablesbar (s. vorstehende Grafik). Bei externen Streukunden geht der durchschnittliche Einkaufsbetrag allerdings wieder leicht zurück.

– Die höchsten durchschnittlichen Ausgabenbeträge liegen mit rd. 63 Euro im Eiderpark vor. Differenziert nach der Kundenherkunft lassen sich dort jedoch keine eindeutigen Muster erkennen. Der mit rd. 103 Euro deutlich höchste ø-Bon der regionalen Streukunden muss aufgrund der recht geringen Datendichte als "Ausreißerwert" bezeichnet und sollte daher nicht überinterpretiert werden.
– Bei Real zeigt sich ein ähnlich diffuses Gesamtbild ohne klar erkennbares Muster. Der durchschnittliche Einkaufsbetrag rangiert mit ca. 46 Euro im Mittelbereich.

Verkehrsmittelnutzung nach Einkaufsbereichen

An allen Befragungsstandorten dominiert der Pkw als das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel für den aktuellen Besuch, gleichwohl bestehen zwischen den Einkaufsbereichen – insbesondere zwischen den beiden Zentrumslagen Innenstadt Rendsburg / Rondo sowie den beiden Gewerbegebietsstandorten Eiderpark / Real – deutliche Unterschiede.

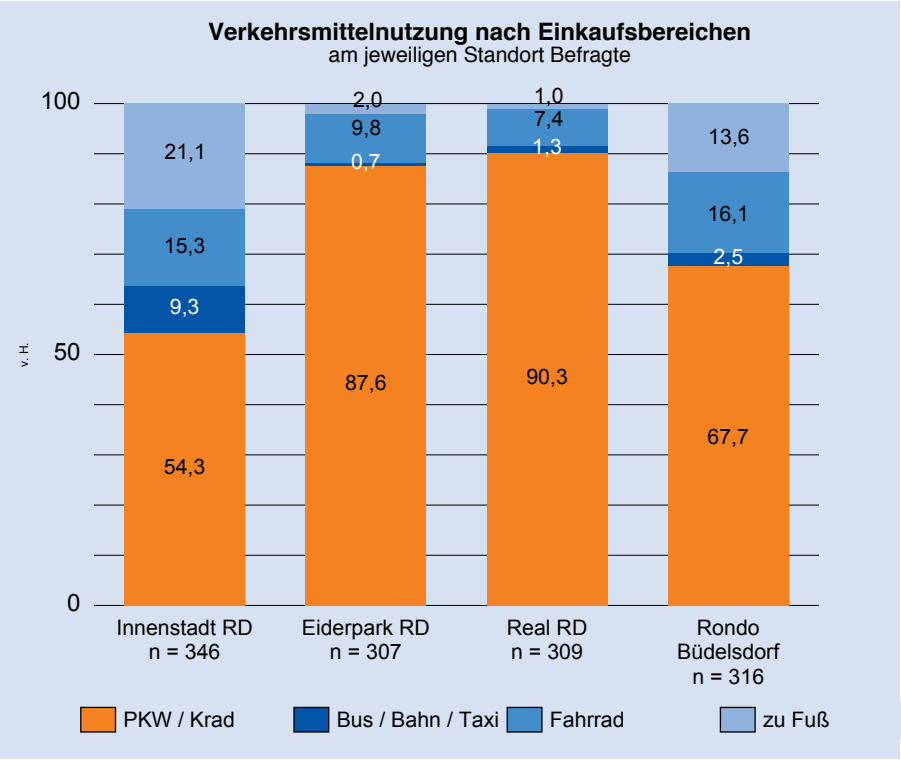
Der Anteil der PKW Kunden ist im Eiderpark und bei Real (PKW-Quoten jeweils > 87 %) deutlich höher als in der Innenstadt (rd. 54 %) oder im EKZ Rondo (rd. 68 %). Dies geht nicht nur auf die dort höheren Einkaufsmengen, sondern auch auf die siedlungsstrukturell randständige Lage zurück. Auch die interne Organisation, d. h. die weitläufige Streuung der Fachmärkte, reflektiert quasi ausschließlich auf Pkw-Kunden.

Große Unterschiede bestehen insoweit auch hinsichtlich der fußläufigen Kundenanteile, die in der Innenstadt bzw. im Rondo (rd. 21 bzw. 14 %) signifikant größer ausfallen als an den peripheren Standorten, wo sie mit max. 2 % nahezu bedeutungslos sind. Auch der Fahrradanteil ist in den innerstädtischen Lagebereichen etwa doppelt so groß wie bei Real oder im Eiderpark.

Dieses Gesamtbild korrespondiert mit der etwas höheren Pkw-Ausstattung der Befragten im Eiderpark sowie bei Real. Mit Ausnahme der Rendsburger Innenstadt wo ein ÖPNV-Anteil von rd. 9 % vorliegt ist der ÖPNV als Verkehrsmittel für den Einkauf nahezu bedeutungslos. Vor allem die Friedrichstädter Straße ist trotz des saisonbedingt erhöhten Fahrradkundenanteils letztlich ein reiner Fahrstandort.

Im Vergleich ähnlicher Kleinstädte fällt der Anteil fußläufiger Kunden in der Rendsburger Innenstadt allerdings recht niedrig aus - häufig werden diesbezüglich 40-50 % erreicht. Hier machen sich die besondere Siedlungsstruktur sowie der Umstand bemerkbar, dass die Rendsburger Altstadt selbst kaum noch bewohnt ist. Die Wege in die Altstadt sind aus den meisten Wohngebieten oberhalb akzeptierter fußläufiger Distanzen und werden durch Barrieren wie Wasserwege (z. B. NOK!), Hauptverkehrsachsen oder die markante Bahntrasse blockiert oder verlängert, was die Pkw-Nutzung stimuliert. Deshalb steht die Rendsburger Innenstadt auch relativ stärker in Konkurrenz zu pkw-orientierten Standorten - der übliche Vorteil der kurzen Wege aus dem Kernsiedlungsbereich entfällt für sie weitgehend.

Die innerstädtische Stellplatzausstattung und -anordnung sowie die Verkehrslenkung um die Innenstadt haben insofern auch eine vergleichsweise hohe Bedeutung für ihre Kundenakzeptanz.



Einkaufshäufigkeiten in den Einkaufsbereichen

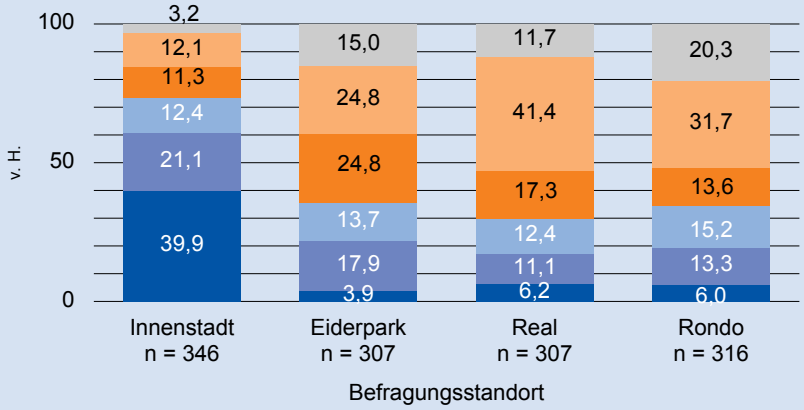
An allen Befragungsstandorten wurden die Einkaufshäufigkeiten in der Innenstadt sowie im FMZ Eiderpark ermittelt. Die Abfrage der Einkaufshäufigkeiten bei Real und im EKZ Rondo wurde im Rahmen der 2011 durchgeführten Interviews an ebendiesen Standorten zusätzlich in den Fragenkatalog aufgenommen.

Befunde aus den bereits 2010 befragten Standorten Innenstadt und Eiderpark liegen zu diesen beiden zusätzlich befragten Standorten deshalb nicht vor.

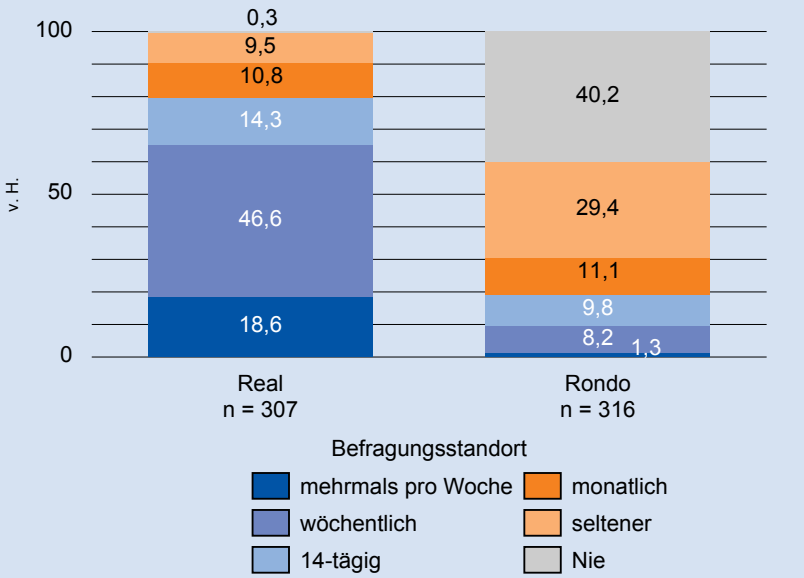
– Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt Rendsburg:
  Nur von den eigenen Kunden wird die Innenstadt häufig aufgesucht; fast 40 % der Befragten kommen mehrmals pro Woche und nochmals rd. 21 % wöchentlich. Auf die Eiderpark- und Real-Besucher übt die Innenstadt eine eher begrenzte Anziehungskraft aus. Die Anteile der monatlich und seltener in der Innenstadt Einkaufenden überwiegen bei Weitem. Auch die geringe Kopplungsintensität zwischen dem EKZ Rondo und der Innenstadt spiegelt sich in dieser Fragestellung wider. Trotz der räumlichen Nähe suchen gut 30 % der Rondo-Besucher seltener als monatlich und sogar rd. 20 % nie die Rendsburger Innenstadt auf. Generell gibt der jeweils zwischen ca. 10 und 20 % liegende Anteil von Innenstadt-"Totalverweigerern" Anlass zur Sorge.

– Einkaufshäufigkeit im Eiderpark:
  Der Eiderpark weist ebenfalls eine hohe Kundentreue auf. Die größten Zielgruppenüberschneidungen bestehen mit dem nahegelegenen Real-Standort; immerhin rd. 55 % der Real-Kunden kaufen mindestens 14-tägig im Eiderpark ein. Von den Innenstadt- und Rondo-Kunden wird der Eiderpark zu ca. 60 bzw. 70 % hingegen nur monatlich oder noch seltener aufgesucht. Die geringere Pkw-Verfügbarkeit der Innenstadtbesucher spielt dabei jedoch keine Rolle - die "pkw-mobilen" Innenstadtkunden verhalten sich genauso. Insoweit scheint es grundsätzlich eine gewisse Kundentrennung zwischen den Standorten zu geben.
– Einkaufshäufigkeit bei Real:
  Der größte Anteil der am Standort Befragten entfällt mit knapp 50 % auf die Gruppe der wöchentlich kaufenden Kunden. Darin

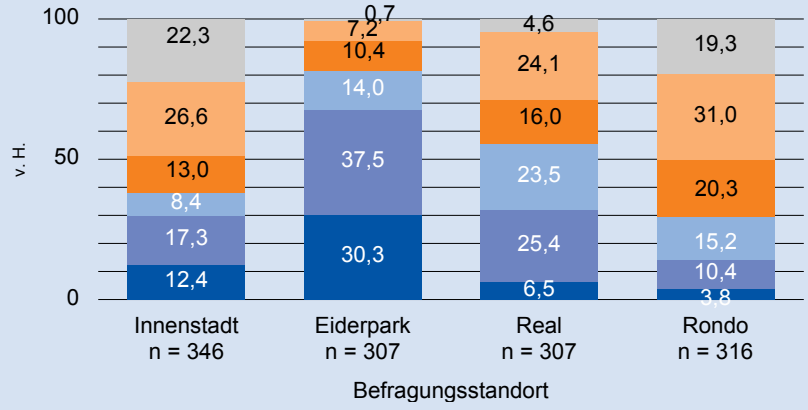
Einkaufshäufigkeiten in der Rendsburger Innenstadt



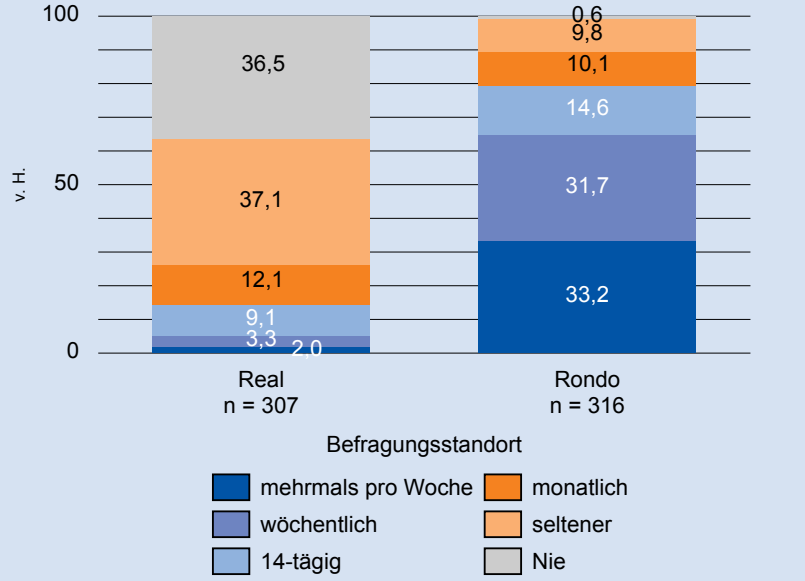
Einkaufshäufigkeiten bei Real Rendsburg



Einkaufshäufigkeiten im Eiderpark Rendsburg



Einkaufshäufigkeiten im Rondo Büdelsdorf



drückt sich der für viele SB-Warenhäuser nach wie vor typische Wochenend-Kofferraumeinkauf aus. Mit dem Rondo in Büdelsdorf bestehen nur sehr geringe Überschneidungen, denn mehr als 40 % der Rondo-Kunden kaufen nie bzw. knapp 30 % seltener als monatlich bei Real ein.

– Einkaufshäufigkeit im Rondo:
  Jeweils rd. ein Drittel der Eigenkunden kaufen mehrmals pro Woche bzw. wöchentlich im Rondo ein wodurch die bedeutende Nahversorgungsposition und Kundentreue des Einkaufszentrums mit dem Plaza-Markt unterstrichen wird. Die geringen Kundenverknüpfungen zwischen Real und Rondo fallen umgekehrt ebenfalls auf.

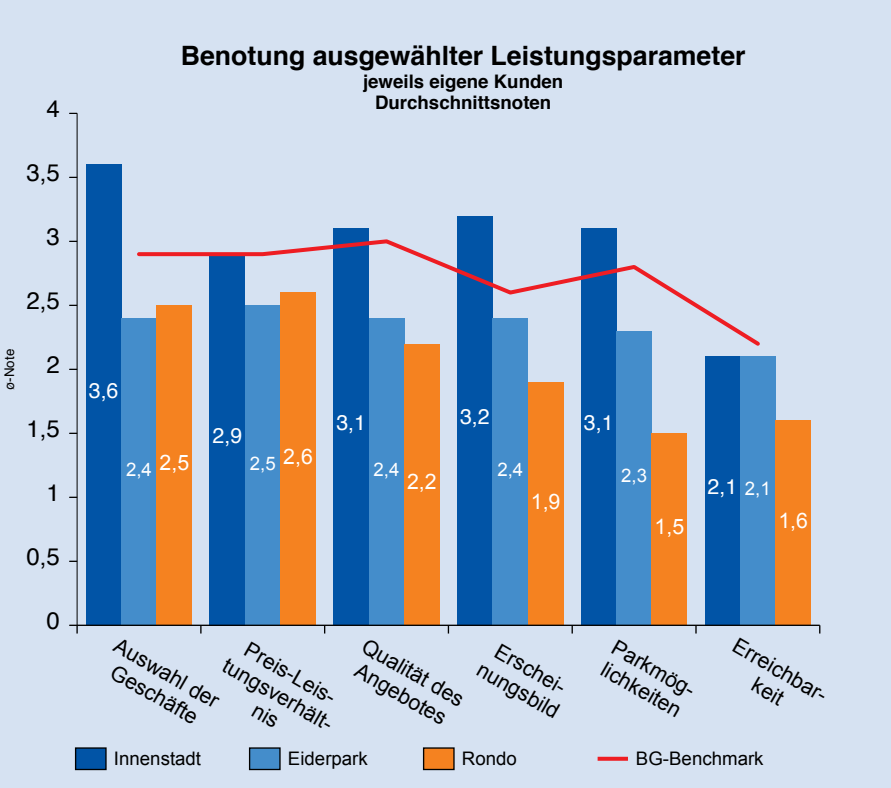
4.4.5 Der Rendsburger Einzelhandel und die Rendsburger Innenstadt in der Kundenbeurteilung

Benotung ausgewählter Leistungsparameter

Die Befragten in der Innenstadt, im Eiderpark und im Rondo (bei Real wurde diese Frage nicht gestellt) erhielten Gelegenheit, städtebauliche und angebotsbezogene Leistungsmerkmale der jeweiligen Einkaufsstandorte anhand gängiger Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) zu bewerten. Das Ergebnis ist an einem Durchschnittsprofil, welches aus BulwienGesa-Befragungen in Mittelzentren erstellt wurde, gespiegelt.

Die Rendsburger Innenstadt schneidet in der Tendenz durchschnittlich bis zuweilen unterdurchschnittlich ab, die Fachmarktstandorte – allen voran das Rondo in Büdelsdorf – werden demgegenüber in allen Parametern überdurchschnittlich und bei vielen Merkmalen sogar eine halbe bis zu einer ganzen Note besser als der Durchschnitt bewertet.

– Innenstadt:
  Die angebotsbezogenen Merkmale wie Auswahl der Geschäfte und die Angebotsqualität werden unterdurchschnittlich (Note 3,6 bzw. 3,1) beurteilt. Obwohl die Angebotssituation mit der attraktiven Neuentwicklung am Schiffbrückenplatz v. a. im Modischen Bedarf (H&M, C&A) deutlich ausgebaut wurde, kommt das stark eingeschränkte Nahversorgungsangebot sowie insbesondere die Schließung des Hertie-Warenhauses bei der Benotung zum Tragen. Damit einher geht ebenfalls das vergleichsweise negativ bewertete Erscheinungsbild der Innenstadt (Note 3,2), welches für viele Kunden von dem unansehnlichen Hertie-Leerstand in zentraler Lage am Altstädter Markt sowie dem baulichen Zustand vieler Immobilien in den Nebenstraßen geprägt wird.
  Mit der Benotung ø 2,1 schneidet die Erreichbarkeit der Innenstadt als einziger Parameter recht gut ab; allerdings beurteilen Pkw-Kunden sie um eine halbe Note schlechter als die übrigen Kunden. Der Grund dürfte in der unvollständigen Umfahrbarkeit zu suchen sein. Die einerseits noch recht gut bewertete Erreichbarkeit wird andererseits von den in der Kundenwahrnehmung weniger guten Parkmöglichkeiten getrübt. Trotz einer quantitativ ausreichenden Stellplatzausstattung reagieren Kunden subjektiv empfindlich auf erhobene Parkgebühren und bewerten Parkmöglichkeiten tendenziell daher häufig negativ. Mit ø 3,1 schneidet die Innenstadt beim Parken deutlich schlechter ab, als Eiderpark und Rondo mit ihren gebührenfreien vorgelagerten Stellplätzen.



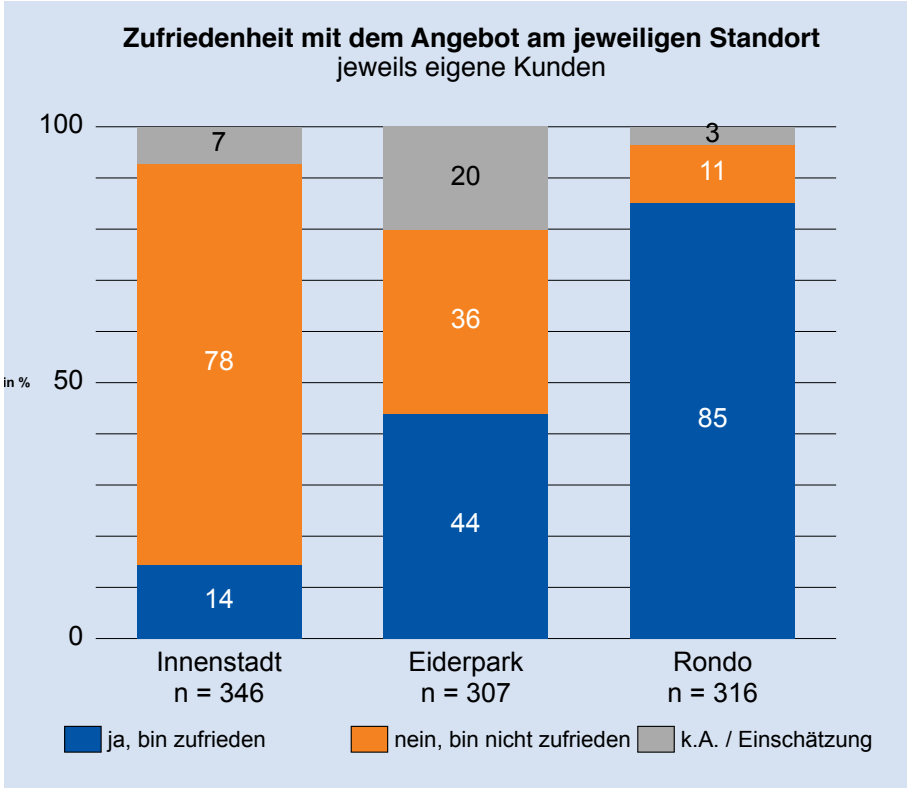
– Fachmarktzentren Eiderpark und Rondo:
  Die Auswahl der Geschäfte, das Preis-Leistungsverhältnis und die Angebotsqualität werden an beiden Standorten vergleichsweise positiv wahrgenommen und sehr ähnlich benotet.
  Besonders honoriert wird das Erscheinungsbild des 2009 eröffneten und somit relativ neuen EKZ Rondo.
  In diesem Punkt kann der Eiderpark nicht mithalten und wird mit 2,3 schlechter benotet, schneidet jedoch auch deutlich besser als die Innenstadt ab. In der Gesamtschau fällt die überdurchschnittlich positive Bewertung der Parkmöglichkeiten sowie der Erreichbarkeit des Rondo auf (1,5 bzw. 1,6) - hierin sind deren wesentliche Standortvorteile gegenüber der Innenstadt zu sehen.

Zufriedenheit mit dem Angebot

Eindeutige Parallelen zur vorstehenden Benotung der Auswahl und der Angebotsqualität drücken sich zudem in der Zufriedenheit der eigenen Kunden mit dem Angebot an den drei Einkaufsstandorten Innenstadt, Eiderpark sowie Rondo aus.

– Mit Abstand am negativsten wird das Angebot in der Innenstadt beschrieben wo mehr als 3/4 der Befragten mit dem Angebot nicht zufrieden sind. Nur rd. 14 % zeigen sich dort noch zufrieden.
– Im Eiderpark zeigt sich das Verhältnis "zufriedener" und "unzufriedener" Kunden fast ausgeglichen, eine kleine relative Mehrheit (44 %) zeigt sich dabei "zufrieden". Auffällig ist im Eiderpark der recht hohe Anteil unentschiedener Kunden (20 %).
– Konträr zur Innenstadt erweist sich die Zufriedenheit im Rondo. Dort stehen rd. 85 % Zufriedene nur rd. 11 % Unzufrieden gegenüber.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass die Kunden gegenüber einem Verbrauchermarkt mit angeschlossener Vorkassenzone eine andere (niedrigere) Erwartungshaltung an den Tag legen, als gegenüber einer Innenstadt.



Defizite im Angebot

In der Innenstadt und im Eiderpark konnten die Befragten unabhängig von einer generellen Zufriedenheit Wünsche für zusätzliche Angebotsverdichtungen oder zur Schließung von Angebotslücken äußern.

– Vermisste Angebote in der Innenstadt betreffen in erster Linie Sortimente des täglichen Bedarfs – explizit wird ein Lebensmittelmarkt vermisst – sowie ferner den gesamten Modischen Bedarf. Nach der Hertie Schließung vermissen zudem knapp 29 % aller in der Innenstadt Befragten ein Kaufhaus. Der Wunsch nach mehr Bekleidung und Mode ist jedoch prinzipiell keine Besonderheit Rendsburgs sondern ein regelmäßig auftretender Angebotswunsch in Klein- und Mittelstädten. Auffallend sind in Rendsburg die vermissten Branchen Lebensmittel und Kaufhaus/Warenhaus. Auf den weiteren Plätzen folgen zudem der Wunsch nach einer allgemein größeren Auswahl in der Innenstadt sowie nach einer Angebotsverdichtung im Elektro-/Technikbedarf.

– Die vermissten Angebote betreffen im Eiderpark vor allem den modischen Bedarf, in dem knapp 1/4 aller am Standort Befragten Verbesserungsbedarf sieht. Dieser Zustand entspricht allerdings der städtebaulichen Grundintention des Eiderparks: Über Mode-Sortimente soll sich der Standort gerade nicht profilieren, sie sollen dort lediglich nachgeordneten Ergänzungscharakter einnehmen.
Defizite werden zudem dem gesamten Angebot für periodischen Bedarf bescheinigt (obwohl Famila/Aldi/Drogeriemarkt/Kleinhandel vorhanden sind), ferner den Sortimenten Elektro/Technik (trotz des vorhandenen ProMarkts), Schuhe und Blumen. Lässt man den Modebereich außer Acht, scheint es im Eiderpark insofern Verbesserungsbedarf im vorhandenen Angebot zu geben.
Die BulwienGesa-Wirkungsanalyse 104.134 aus dem Jahre 2010 leitet für den Eiderpark innenstadtverträgliche Ausbaumöglichkeiten ab.

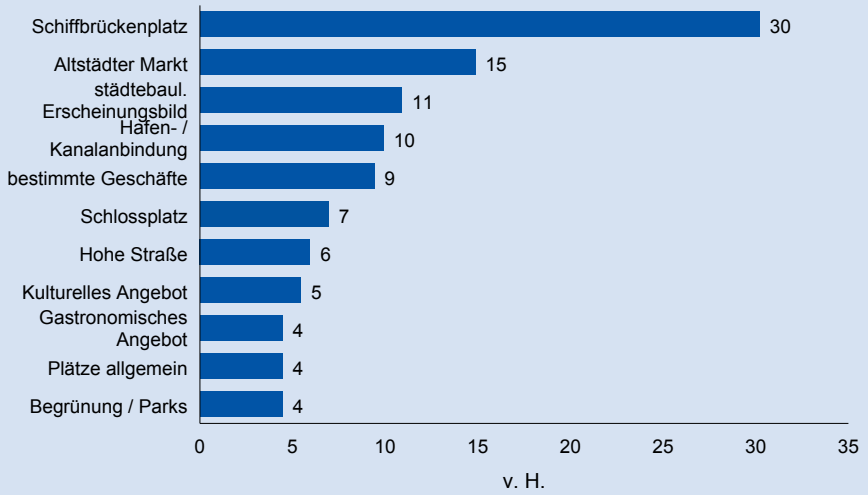
Fehlendes Einzelhandelsangebot - TOP 5 (Mehrfachnennungen möglich)				
	Teilstichprobe **Innenstadt** n = 346	**Anteil**	Teilstichprobe **Eiderpark** n = 307	**Anteil**
1	Täglicher Bedarf	36,5%	Mode	22,7%
2	Kaufhaus	28,8%	Täglicher Bedarf	9,6%
3	Mode	21,8%	Elektro/Technik	5,7%
4	Größere Auswahl	10,6%	Schuhe	5,0%
5	Elektro/Technik	10,3%	Blumen	4,6%

Besondere Gefallensmomente und Kritikpunkte in der Innenstadt

Zusätzlich zur Benotung der vorgegebenen Parameter sowie zur Nennung möglicher Angebotsdefizite hatten die Befragten in der Innenstadt Gelegenheit, besonderes Lob oder besondere Kritikpunkte zur Innenstadt vorzubringen. Diese Abfrage erfolgte ungestützt, d. h. ohne thematische Vorgabe oder Einschränkungen seitens der Interviewer. Insgesamt äußerten knapp 58 % der Befragten in der Innenstadt Aspekte, die Ihnen dort besonders gut gefielen ("Likes") und rund 55,5 % konnten entsprechende Kritikpunkte ("Dislikes") anführen. Dabei zeigt sich, dass einzelne Aspekte durchaus kontrovers gesehen werden.

– Positiv beurteilte Aspekte:
  Als positiv wurden überwiegend einzelne Plätze und Straßenzüge benannt, wie der an der Spitze der "Likes" stehende neu gestaltete Schiffbrückenplatz (rd. 30 % aller Befragten mit Angaben) und das Ensemble Altstädter Markt (15 %). Auch die Nähe zum Wasser, einige konkrete Geschäfte (z. B. Modehaus ID Sievers) und das kulturelle Angebot werden lobend hervorgehoben.

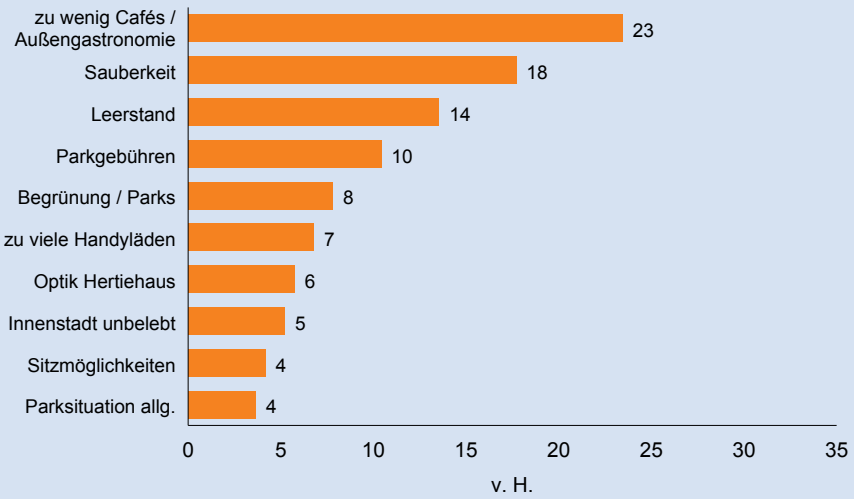
"Likes" in der Rendsburger Innenstadt
n = 202 Befragte mit Angaben, eigene Kunden, Mehrfachnennungen



– Negativ beurteilte Aspekte:
  Vielfach bemängelt werden u. a. die geringe Café-Anzahl – hier insbesondere die geringe Außengastronomie-Ausstattung – (23 %) Sauberkeit (18 %), Parkgebühren (10 %) und Leerstände allgemein (14 %) sowie explizit der Hertie-Leerstand. Mit der fehlenden Außengastronomie einher geht die v. a. in den Abendstunden als unbelebt empfundene Altstadt.

Hier macht sich die gewisse Trennung zwischen der Altstadt als Geschäftszentrum und dem abgesetzt davon liegenden Quartier Neuwerk mit einem Schwerpunkt auf Gastronomie und Dienstleistungen für die Altstadt nachteilig bemerkbar - sie wird von den dortigen Besuchern als unausgewogen empfunden.
Bemängelt werden des Weiteren die allgemeine Parksituation sowie fehlende Sitzgelegenheiten in der Innenstadt.

"Dislikes" in der Rendsburger Innenstadt
n = 192 Befragte mit Angaben, eigene Kunden, Mehrfachnennungen



Obwohl das Erscheinungsbild der Innenstadt in der Benotung mit ø 3,2 abschneidet, werden durchaus auch städtebauliche Gesichtspunkte und einzelne Straßen positiv hervorgehoben. Die bemängelte Sauberkeit, Leerstände sowie fehlende Aufenthaltsqualität trüben indes die Meinung vieler Befragter. Bei insgesamt durchaus vorhandenem Potenzial prägt offenbar eine gewisse Vernachlässigung das Gesamtbild der Altstadt. Letztlich stellt die Altstadt jedoch nur einen Teilbereich der gesamten Innenstadt da. Da nur im Hauptgeschäftsbereich der Altstadt befragt wurde, ist es unsicher, ob diese Befunde auf die gesamte Rendsburger Innenstadt übertragbar sind.

4.4.6 Veränderung der Einkaufshäufigkeiten

Vorbemerkung:

Quasi die Summe aller Einflüsse bildet die Frage nach der Entwicklung der Einkaufshäufigkeiten an einem Standort ab. Sie ist für die Rendsburger Innenstadt und den Eiderpark an allen vier Befragungsstandorten gestellt worden. Für die erst 2011 nachträglich abgefragten Standorte Real und Rondo liegen nur Befunde der dortigen Kunden vor, weil sie 2010 im Fragenkatalog der Stichproben Innenstadt und Eiderpark nicht enthalten waren.

Da verlorene Kunden an einem Einkaufsstandort nicht mehr angetroffen werden können, ist diese Frage, wenn sie direkt vor Ort im Rahmen einer Kundenbefragung durchgeführt wird, tendenziell positiv verzerrt. Die Gesamtstichprobe beinhaltet jedoch die wichtigsten lokalen Einkaufsdestinationen und ermöglicht deshalb auch immer die Perspektive aus den jeweils konkurrierenden Standorten. Sprich: Kunden, die z. B. die Innenstadt möglicherweise verloren hat, kommen an den Alternativstandorten zu Wort.
Veränderung der Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt Rendsburg:

Im Zentrum des Interesses steht naturgemäß die Rendsburger Innenstadt. Die vorangegangenen Befunde deuten bereits auf ein ver-

breitetes Akzeptanzproblem hin, welches in der Frage nach der Veränderung der Einkaufshäufigkeiten in der Innenstadt seine Bestätigung findet. Bei den Innenstadtbesuchern selbst weist diese Frage bereits einen leicht negativen Saldo auf (rd. 24 % kaufen dort häufiger ein als früher; knapp 30 % seltener oder gar nicht mehr).

An den Alternativstandorten Eiderpark, Rondo und Real ist das Bild noch deutlicher: Dort wurden kaum Kunden angetroffen, die häufiger als früher in der Innenstadt einkaufen. Stattdessen geben zum Teil recht deutliche Mehrheiten an, die Einkäufe in der Rendsburger Innenstadt eingeschränkt oder ganz eingestellt zu haben. Relativ stark erscheint die Abwanderung bei den Kunden des noch recht jungen Rondo-EKZ. Es weist zwar nur ein eingeschränktes Spektrum "innenstadtrelevanter" Anbieter auf, doch liegt es pkw-günstig relativ innenstadtnah. Zudem wurde es erst vor kurzer Zeit eröffnet, sodass die dadurch ausgelösten Verhaltensänderungen noch in den Abfragezeitraum fallen. In toto haben 2/3 aller Rondo-Kunden ihre Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt reduziert, davon rd. 12 %-Punkte sogar ganz aufgegeben.

Veränderung der Einkaufshäufigkeit im Eiderpark:

Der Eiderpark weist nur bei den eigenen Kunden eine leicht positive Besuchsbilanz auf (rd. 17 % kaufen dort häufiger ein, knapp 10 % seltener oder gar nicht mehr), an den übrigen Befragungsstandorten fällt der Saldo durchweg negativ aus. Interessant ist, dass sich viele Innenstadtbesucher vom Eiderpark abgewendet haben - möglicherweise, weil mit Eröffnung der Schiffbrückengalerie nunmehr auch in der Innenstadt namhafte Modefilialisten im unteren Preissegment verfügbar sind - bislang eine Domäne zwar nicht des Eiderparks, doch des umliegenden Standortbereiches Friedrichstädter Straße. Auch das neueröffnete Rondo konnte dem Eiderpark offenbar Kunden abnehmen. Dagegen verlaufen die Austauschprozesse mit Real bisher auf niedrigem Niveau.

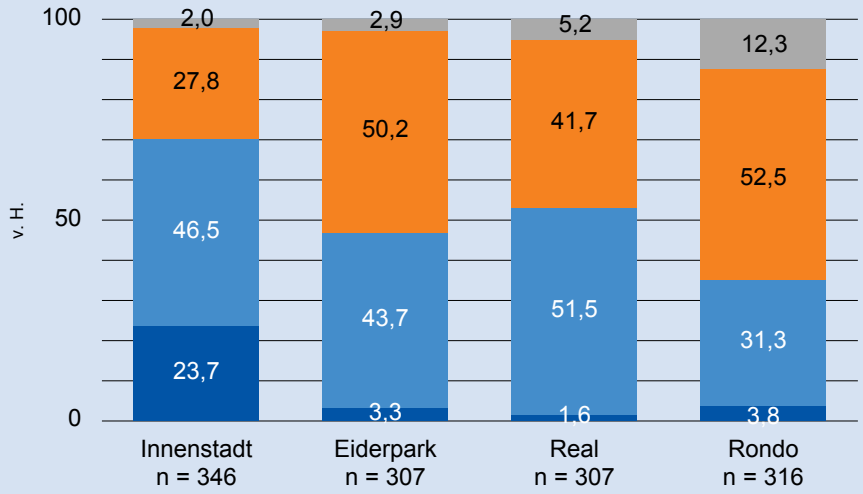
Veränderung der Einkaufshäufigkeit bei Real und im Rondo:

Diese Frage ist nur 2011 bei Real und im Rondo gestellt worden. Aus Sicht der Innenstadtbesucher und des Eiderparks liegen dazu keine Befunde vor.

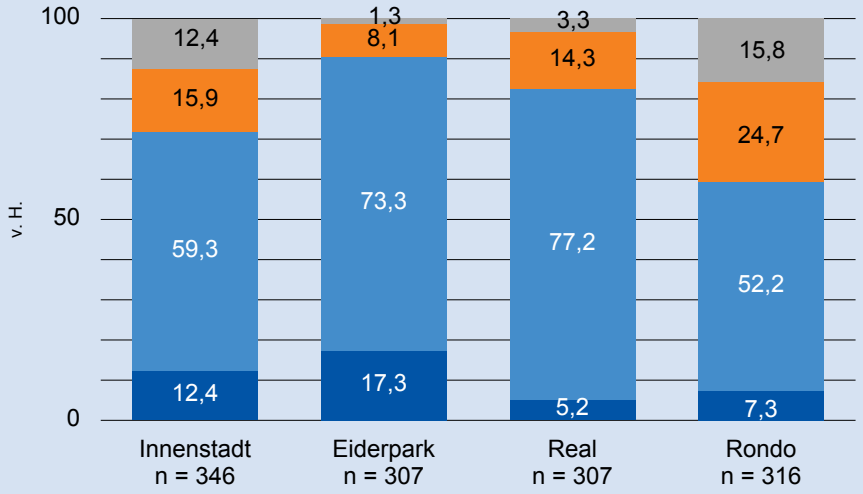
Real weist bei den eigenen Kunden ein etwa ausgeglichenes Ergebnis mit niedrigem Austauschpotenzial auf. Ganz anders im neueröffneten Rondo. Rund 1/3 der dort angetroffenen Kunden hat seine Einkäufe bei Real ganz eingestellt, weitere 23 % kaufen dort seltener ein als früher.

Das Rondo verzeichnet im Standortvergleich die bedeutendsten Frequenzsteigerungen (rd. 33 % der eigenen Kunden kaufen dort häufiger ein als im Eröffnungsjahr). Für einen verhältnismäßig jungen Standort dessen Bekanntheitsgrad in der Entwicklungsphase ist dürfte dies jedoch nicht ungewöhnlich sein. Allerdings scheint es auch einen "Rückschwapp-Effekt" zu geben, weil ein großer Teil der Real-Kunden das Rondo nach wie vor nicht annimmt oder anfängliche Käufe dort wieder zu Real zurückverlagert hat. Diese Kompensationseffekte sind nach Neueröffnungen nicht ungewöhnlich. Über Ursachen kann im Rahmen dieser Untersuchung nur spekuliert werden.
Einerseits wirkt das moderne Plaza-Haus im Rondo im Außenauftritt wertiger als seine Wettbewerber, andererseits hält das weitaus größere Real-SB-Warenhaus ein deutlich breiteres (Nonfood-)Sortiment vor und kann bisher auch in der Preisoptik punkten[17].

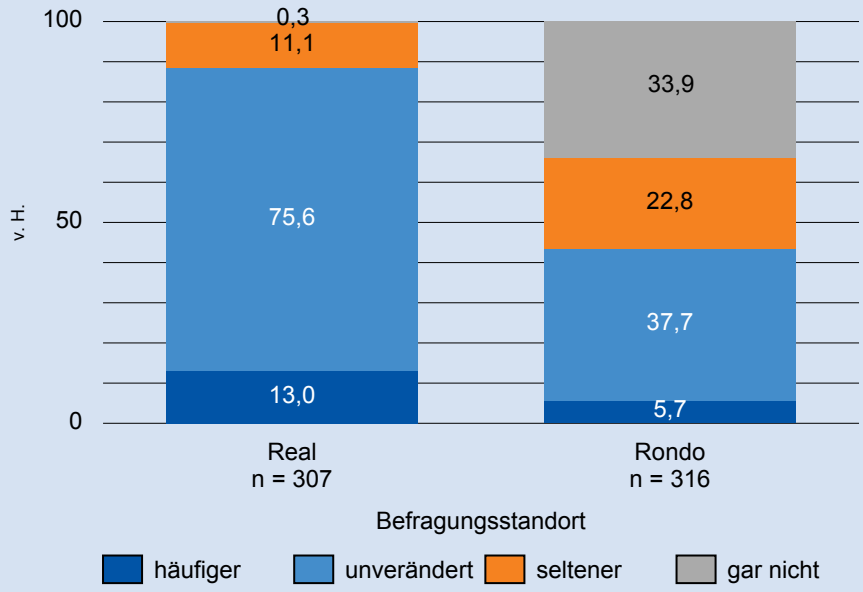
Einkaufshäufigkeiten im Vergleich zu Vorjahren in der Rendsburger Innenstadt



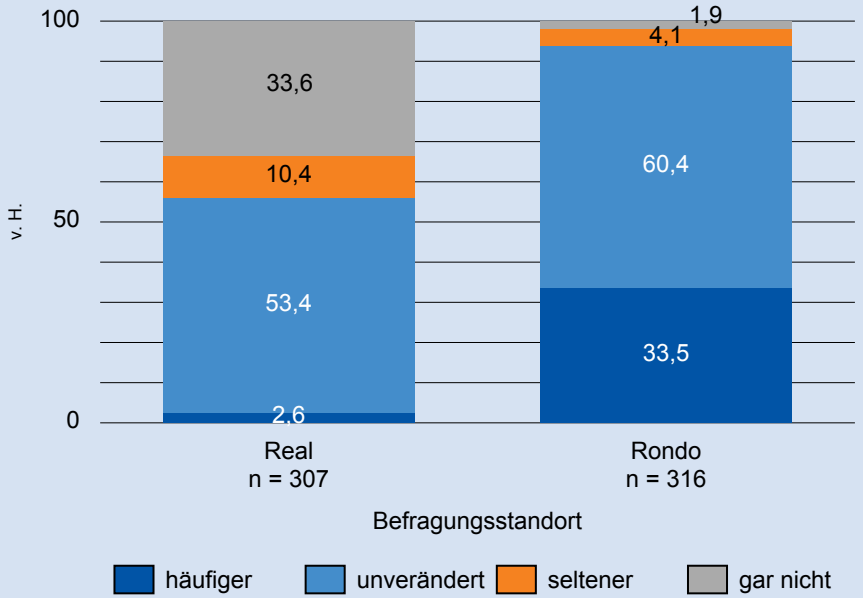
Einkaufshäufigkeiten im Vergleich zu Vorjahren im Eiderpark Rendsburg



Einkaufshäufigkeiten im Vergleich zu Vorjahren bei Real Rendsburg



Einkaufshäufigkeiten im Rondo Büdelsdorf seit der Eröffnung 2009



4.5 Frequenzanalyse in der Rendsburger Innenstadt

Über die Frequentierung der Rendsburger Innenstadt liegen bislang keine Daten vor. Weil sich nach Eröffnung der Schiffbrückengalerie und der Schließung des Hertie-Hauses offenkundig die Lagequalitäten im Hauptgeschäftsbereich zu Gunsten des Nordteils um die Fußgängerzone Hohe Straße verschoben haben, erfolgte im Rahmen der Konzeptfortschreibung eine umfassende Frequenzanalyse an mehreren Zählpunkten.

Zu diesem Zweck wurden an zwei unterschiedlichen Wochentagen ganztägige Zählungen zu den Kernöffnungszeiten der Innenstadt von 9.00 bis 19.00 Uhr vorgenommen. Einer der Tage wurde in die Sommerferien gelegt – und somit bewusst unter dem möglichen Einfluss touristischer Effekte stehend –; der andere in den Spätsommer und damit frei von saisonalen Effekten wie Weihnachtsgeschäft oder Ferienzeit.

Konkret wurden die Zählungen durchgeführt am
- Dienstag, den 12.07.2011
- Mittwoch, den 07.09.2011

Am 12. Juli herrschte, trockene und der Jahreszeit entsprechende Witterung mit Sonnenschein und Temperaturen um 22 °C. Am 07. September traten insbesondere in den Vormittagsstunden zeitweise Schauer auf bei Temperaturen um 17 °C.

Die Zählpunkte sind wie folgt gelegt (Nr. siehe Übersichtskarte):

1) FGZ Hohe Straße in Höhe I.D.Sievers (Westteil);
2) FGZ Hohe Straße Höhe T-Com (Ostteil);
3) Schiffbrückenplatz zwischen den Einmündungen Hohe Straße und Neue Straße;
4) Holsteiner Straße;
5) Südlicher Bereich des Schlossplatzes;
6) FGZ Stegen (vor Hertie);
7) Jungfernstieg in Höhe Hausnummer 1 (Commerzbank);
8) Nienstadtstraße (zwischen Stegen und Schleifmühlenstraße).

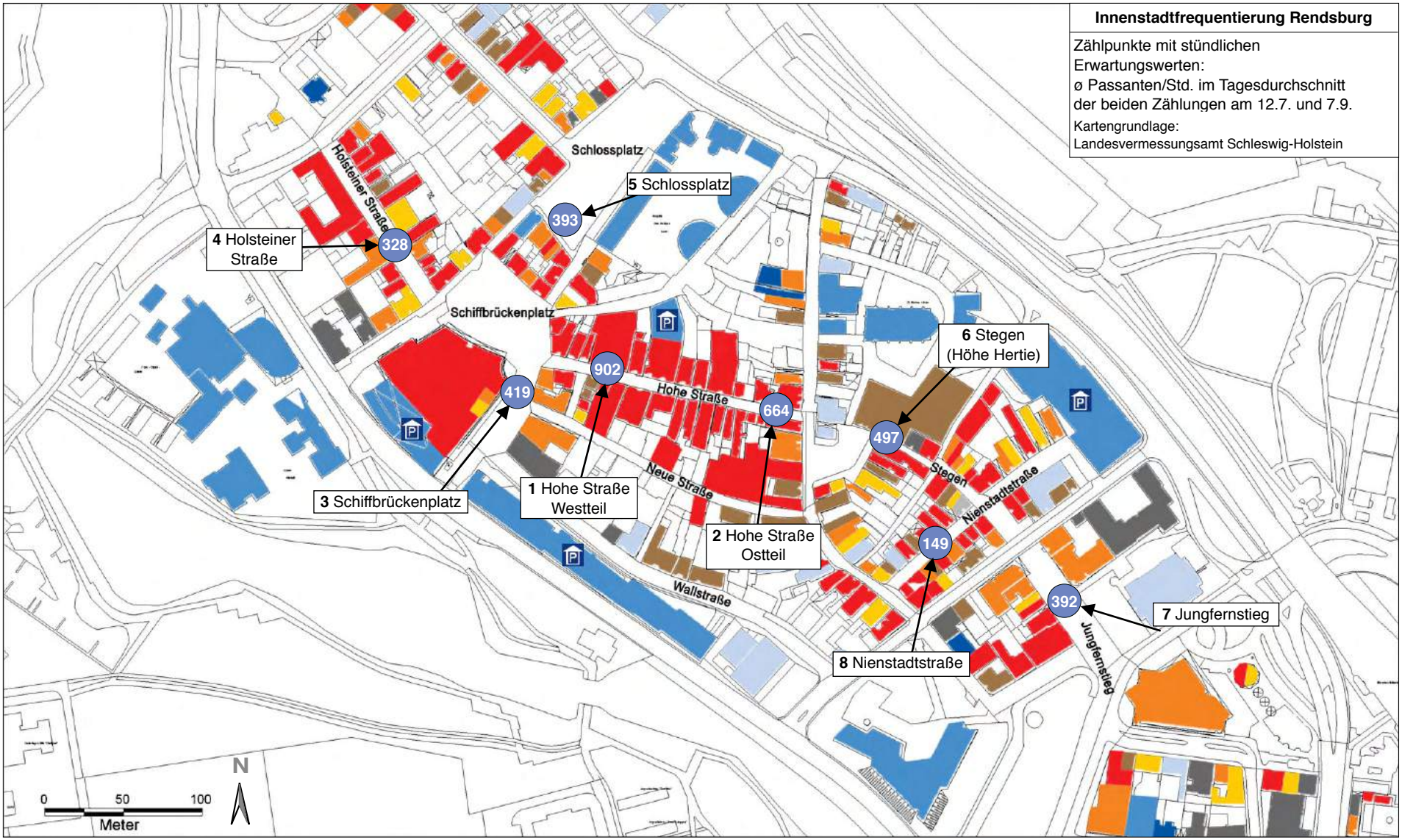
Die beiden Zählpunkte 1) und 2) in der Hauptlage Hohe Straße sind als durchgängig gemessene Zählpunkte eingerichtet. Die übrigen Zählstellen sind im 2-stündlichen Turnus gezählt worden.[18]

Die Innenstadt erwies sich mit Ausnahme des Schlossplatzes und des Jungfernstiegs im Juli insgesamt stärker belebt als im September. Den höheren Wert am Schlossplatz begünstigt am 07.09. der dort mittwochs stattfindende Wochenmarkt.

Die Übersichtskarte zeigt neben der Lage der Zählpunkte die mittleren Stundenwerte zusammengefasst für beide Zähltage an. Sie erreichen in der FGZ Hohe Straße auf Höhe I.D. Sievers mit einem Erwartungswert von rund 900 Passanten/Std. die höchste Ausprägung.

Nach Süden in Richtung Altstädter Markt nimmt die Frequenz in der Hohe Straße bereits um ein knappes Drittel deutlich ab und beläuft sich in Höhe des Telekom-Shops auf ca. 660 Passanten/Std. Die Hohe Straße zwischen Schiffbrückenplatz und dem Alten Rathaus dürfte insoweit die innerstädtische A-Lage markieren, mit fallender Frequentierung zum Rathaus hin.

[18] Aus 10 Minuten / Stunde Hochrechnung auf Stunden-Erwartungswerte.


Innenstadtfrequentierung Rendsburg
Zählpunkte mit stündlichen Erwartungswerten:
ø Passanten/Std. im Tagesdurchschnitt der beiden Zählungen am 12.7. und 7.9.
Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein
Schlossplatz
Holsteiner Straße
Schiffbrückenplatz
Hohe Straße
Neue Straße
Stegen
Nienstadtstraße
Wallstraße
Jungfernstieg
5 Schlossplatz
393
4 Holsteiner Straße
328
6 Stegen (Höhe Hertie)
902
419
664
497
3 Schiffbrückenplatz
1 Hohe Straße Westteil
2 Hohe Straße Ostteil
149
392
7 Jungfernstieg
8 Nienstadtstraße
N
0
50
100
Meter

Östlich des historischen Rathauses am Zählpunkt Stegen (Höhe Hertie) werden nur noch rd. 55 % der A-Lagen-Frequenz ermittelt (ca. 500 Passanten/Std.), sodass der Bereich vor dem ehemaligen Hertie-Standort heute als B-Lage gelten kann.

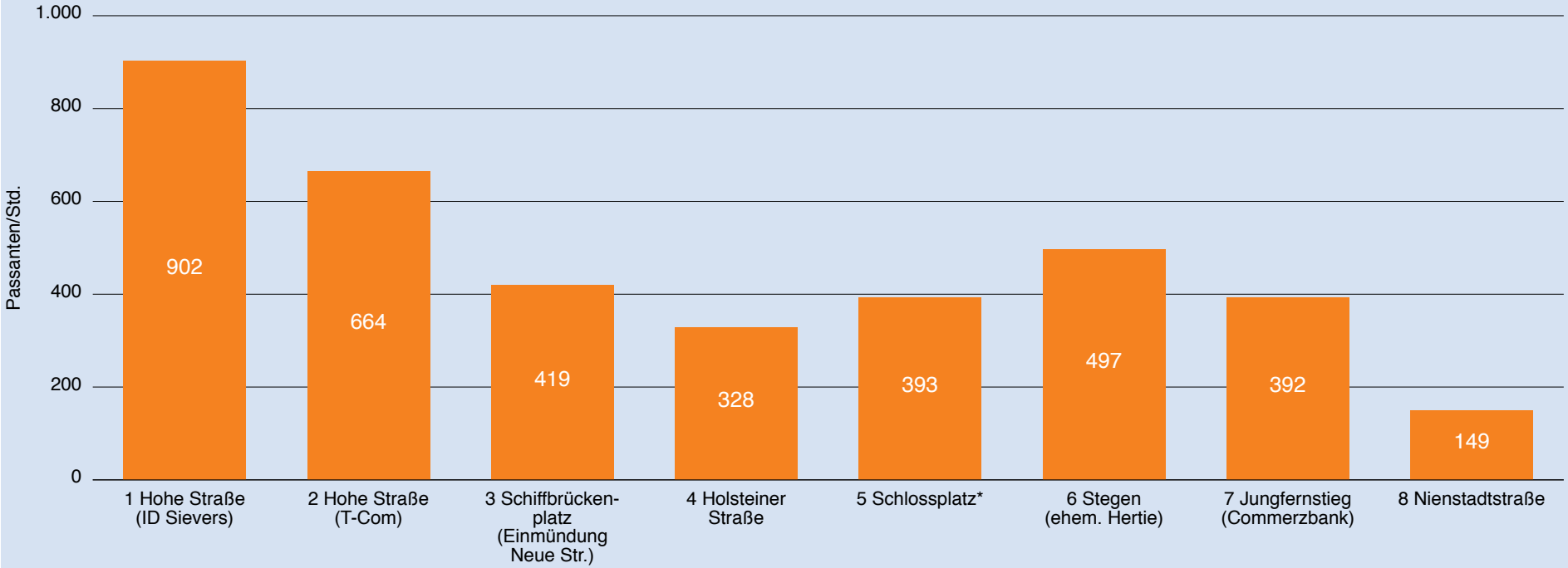
Am Schiffbrückenplatz wurden die am südlichen Ausgang des Platzes zwischen den Einmündungen Hohe Straße und Neue Straße anliegenden Kundenfrequenzen erfasst. Mit ø rd. 420 Passanten/Std. messen sie etwa die Hälfte der A-Lagen Frequenz und bewegen sich ebenfalls auf B-Lagen Niveau.

Die übrigen Messpunkte liegen bei etwa 25 bis 40 % der A-Lagen-Frequentierung und liegen daher eher an der Schwelle zur C-Lage. Auffallend ist zudem die sehr geringe Belebung in der Nienstadtstraße in der September-Stichprobe.

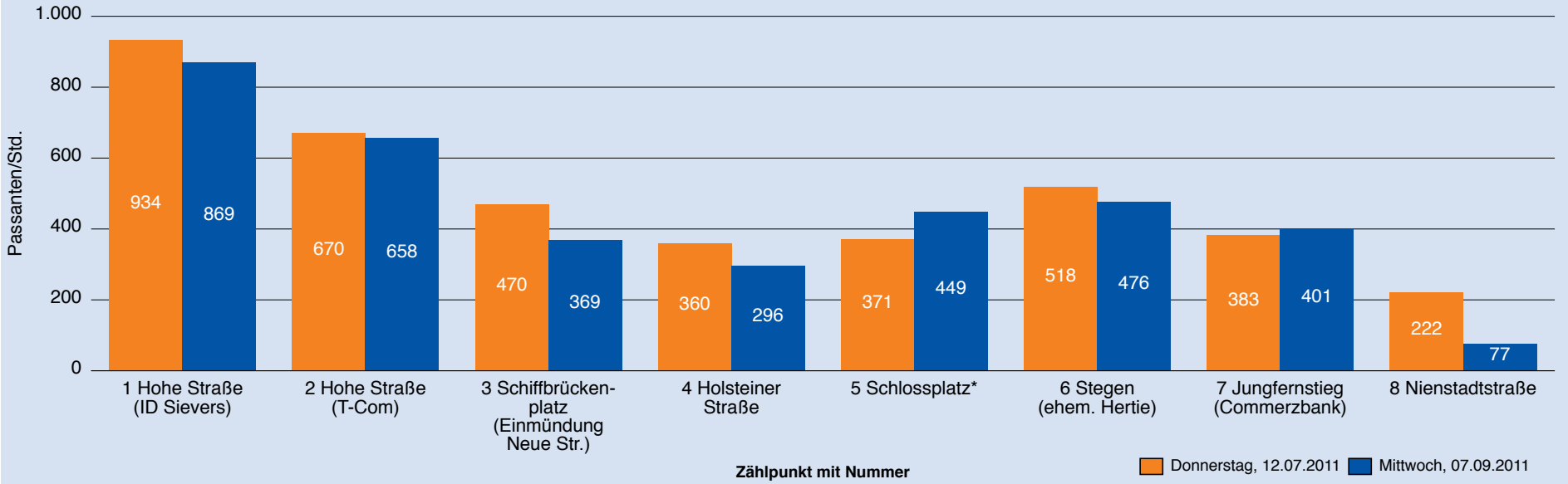
Insgesamt kann die Frequentierung in der Rendsburger Innenstadt nicht befriedigen. Das Aufkommen in der A-Lage sollte in einer Stadt dieser Größe im Mittel >1.000 liegen; schwerer wiegt jedoch die Konzentration der A-Lage auf die FGZ Hohe Straße/Schiffbrückenplatz bzw. genau genommen deren Westteil rund um das Modehaus Sievers. Der Schiffbrückenplatz mit der gleichnamigen Galerie kann zumindest im Ostteil sowie in Form des Geschäftshauses Schiffbrücken-Galerie selbst auch zur A-Lage gezählt werden. Technisch sind die Frequenzen auf dem weitläufigen Platz jedoch kaum zu messen.
Eine mögliche Ursache für die auch in der Hauptlage nicht sonderlich gute Gesamtfrequenz decken die Tagesverlaufskurven (s. dazu die Grafiken im Anschluss) auf. In Höhe des Modehauses Sievers werden in weiten Teilen des Tages durchaus ordentliche Werte von ca. 1.000 - 1.300 Passanten/Std. gemessen, doch bricht die Frequenz selbst an schönen Sommertagen nach 16.00 Uhr bereits früh und vor allem heftig ein. Bereits am frühen Abend und vor allem nach dem allgemeinen Geschäftsschluss um ca. +/- 19.00 Uhr ist die gesamte Altstadt weitgehend unbelebt. Dieser Umstand wurde auch von vielen ihrer Besucher kritisiert und offenbart eine wesentliche Standortschwäche.

Im Rahmen dieser Untersuchung können mögliche Ursachen nur angerissen werden. In Frage kommen die relativ geringe Wohn- und Arbeitsplatzdichte, die Zweiteilung Altstadt/Neuwerk (wo z. B. die Abendgastronomie eine größere Rolle spielt) und - so wurde es im Rahmen eines öffentlichen Hearings am 29.06.2011 zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das mögliche Sanierungsgebiet Innenstadt deutlich - auch ein gewisses Unsicherheitsgefühl vieler Besucher in den Abendstunden. Es mag noch weitere Gründe geben - dieser Problemkreis ist es allemal wert, z. B. im Rahmen der künftigen Innenstadtsanierung, weiter vertieft zu werden.

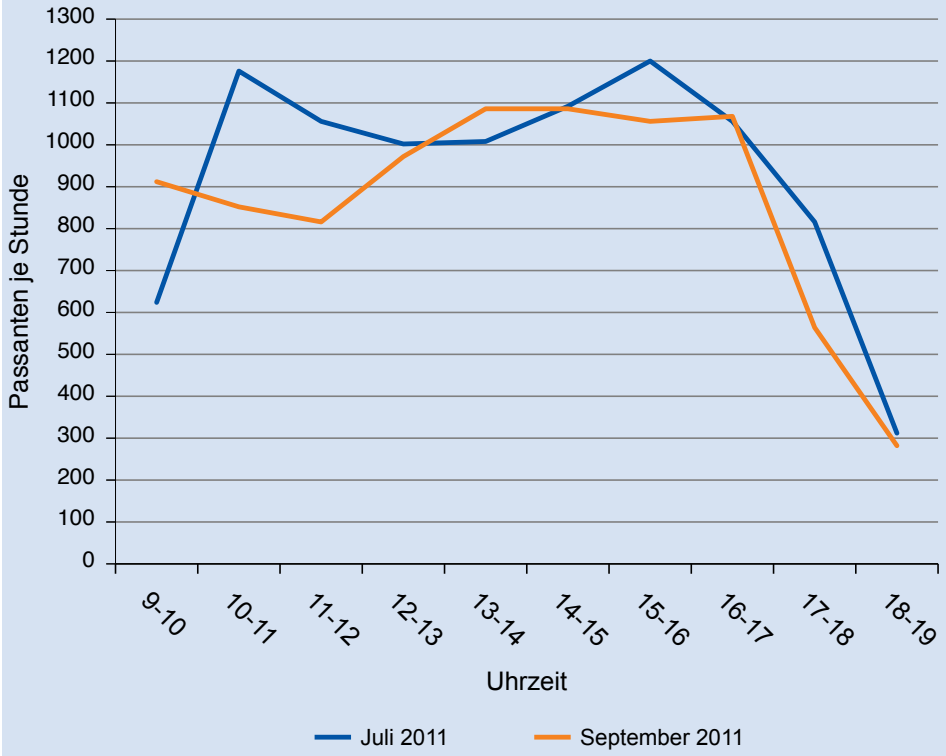
Innenstadtfrequentierung Rendsburg: Stündliche Erwartungswerte – ø beider Zähltage



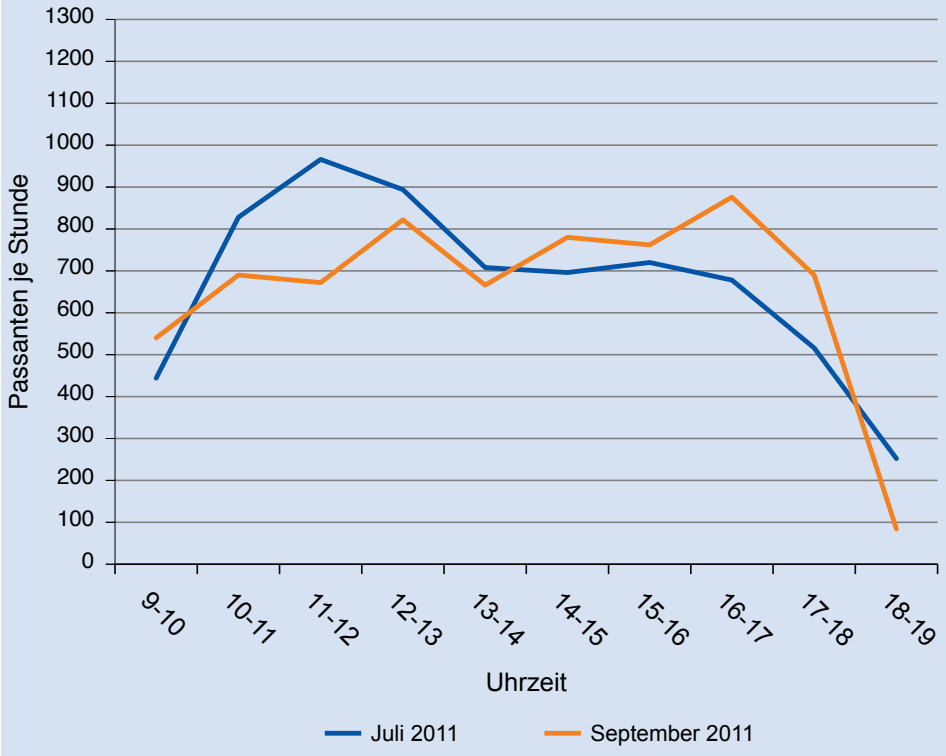
Innenstadtfrequentierung Rendsburg: Stündliche Erwartungswerte



Innenstadtfrequentierung Rendsburg
Tagesverlaufskurven
Hohe Straße – Höhe ID Sievers



Innenstadtfrequentierung Rendsburg
Tagesverlaufskurven
Hohe Straße – Höhe T-Com



5 UMLANDVERFLECHTUNGEN UND MARKTLEISTUNG

5.1 Regionales Wettbewerbsumfeld

Innerhalb des GEP-Raumes bildet Rendsburg v. a. mit den Standorten Innenstadt und Friedrichstädter Straße sowie zunehmend auch Büdelsdorf mit der Ortsdurchfahrt der B 203 die wesentlichen überörtlich ausstrahlenden Handelslagen ab.

In den ländlichen Marktzonen 3 und 4 bestehen keine gleichwertigen Standorte - sofern dort überhaupt nennenswerte Versorgungsstrukturen vorhanden sind, dienen sie vorwiegend der eigenen Nahversorgung. Lokale Schwerpunkte der Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, kleinere bis mittlere Fachgeschäfte) finden sich in den ländlichen Zentralorten Hohn, Erfde und Kropp. Erosionstendenzen sind dort v. a. beim tradierten Nonfood-Fachhandel festzustellen, der nur noch eine geringe und im Trend weiter abnehmende Bedeutung hat. Hiervon profitieren durchaus auch die überörtlich wirksamen Einzelhandelslagen im GEP-Raum.

Außerhalb des EZG wirken die gut ausgebauten Unterzentren Nortorf und Hohenwestedt in dessen südliche Randbereiche ein.

Konkurrierende Mittelzentren sind im Westen Heide und nachrangiger Husum, im Norden Schleswig sowie im Osten Eckernförde. Auch sie wirken partiell in das EZG ein und verfügen neben einem vollständigen Angebotsspektrum für periodischen Bedarf jeweils auch über die Kombination gut entwickelte Innenstadt/vorgelagerte Fachmarktlagen und können im Grundsatz alle Sortimente adäquat abbilden.

Speziell Heide generiert dabei eine überdurchschnittlich hohe Einzelhandelszentralität. Eckernförde konnte in den 1990er Jahren als Randzone sogar noch zum Einzugsgebiet des GEP-Raums gezählt werden. Nach einem Ausbau des dortigen Fachmarktangebotes v. a. auch am westlichen Ortseingang der B 203 ist die Marktdurchdringung im Raum Eckernförde so weit zurückgegangen, dass er nicht mehr dem Rendsburger EZG zugerechnet werden kann. Neben dem Fachmarktausbau scheinen auch die Attraktivierung der Eckernförder Innenstadt sowie ein aktives Stadtmarketing dabei eine Rolle zu spielen. Eckernförde kann hierbei auch Vorteile aus der Verknüpfung Innenstadt - Hafen - Bädertourismus sowie aus der Bäderregelung nutzen, welche eine Sonntagsöffnung des dortigen Einzelhandels gestattet. Im Sommerhalbjahr finden zudem in hoher Dichte Events statt, die nicht nur Bädertouristen, sondern auch zahlreiche regionale Besucher anziehen. Zwar liegen keine belastbaren empirischen Befunde zu den Kunden-Austauschbeziehungen zwischen den Räumen Rendsburg und Eckernförde vor, doch ist es durchaus möglich, dass sie zwischenzeitlich im Saldo eher zu Lasten Rendsburgs ausfallen.

Die Oberzentren Neumünster und Kiel strahlen natürlicherweise weiträumiger aus; bisher dürfte jedoch nur Kiel den GEP-Raum wirksam überlagern. Mit dem Ausbau des vorgelagerten EKZ Citti-Park in Kombination mit dem nahen Ikea-Haus dürfte sich dieser Effekt intensiviert haben. Der Citti-Park ist über die 1989 eröffnete A 210 vor allem aus dem südlichen GEP-Raum direkt anfahrbar und besitzt zudem eine eigene Haltestelle an der Regionalbahnstrecke nach Kiel.

Mit der Erweiterung des Kieler Cityhandels durch die geplanten EKZ Rathausgalerie und Matrix (ex Karstadt) im Zusammenklang mit zahlreichen städtebaulichen Maßnahmen und der Modernisierung des bisher standortprägenden EKZ Sophienhof dürfte auch die Kieler Innenstadt an Anziehungskraft gewinnen.

Im Außenbereich steht eine weitere Stärkung des Fachmarktbereiches Citti-Park/Ikea/Plaza SB-Warenhaus durch die Ansiedlung eines Möbel Kraft-Einrichtungshauses auf ca. 40.000 qm VKF nebst begleitendem Sconto Möbel-SB-Markt (ca. 8.000 qm VKF) bevor.

Soweit aus Neumünster empirische Befunde zur Kundenherkunft vorliegen (hierzu BulwienGesa AG aus den 1990er Jahren, GMA aus 2001), überschneiden sich die Einzugsgebiete Neumünsters und des GEP-Raums bisher nur geringfügig im Raum Nortorf[19].

Mit dem im Bau befindlichen Designer Outlet-Center (ca. 15.000 qm VKF im ersten Bauabschnitt/Eröffnung Herbst 2012) dürfte sich das Neumünsteraner EZG ausweiten und die Marktdurchdringung im Umland erhöhen und mit dem derzeit zusätzlich in der Innenstadt auf > 20.000 qm VKF geplanten Einkaufszentrum ist eine Intensivierung dieses Effektes zu erwarten.Zumindest der südliche GEP-Raum dürfte sich danach stärker auf Neumünster orientieren.
Vor allem im modischen Bedarf dürfte der überregionale Wettbewerb dadurch spürbar härter werden; in diesem Segment bezieht Rendsburg jedoch in hohem Maße seine überörtlichen und auch weiträumigen Umsätze (vgl. das Kapitel zur Kaufkraftbindung). Insoweit dürfte Rendsburg - zumal durch die geschwächte Innenstadt - hier durchaus angreifbar sein.

Alles in allem hat sich der großflächige überregionale Wettbewerb in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich intensiviert und wird sich weiter intensivieren. Allgemein ist eine fortschreitende Konzentration auf gut ausgebaute Standorte mit hoher Zentralität zu beobachten.

Im Gegenzug schmilzt das überkommene und weitgehend kleinteilige Nonfood-Angebot im ländlichen Raum weiter ab.

[19] Das Neumünsteraner Einzelhandelskonzept 2008 weist ein weit darüber hinausgehendes EZG auf, welches jedoch nicht belegbar ist.

5.2 Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Unter Berücksichtigung der gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus errechnet sich anhand der BulwienGesa-Verbrauchsausgaben ein jährliches ladenhandelsrelevantes[20] Nachfragevolumen im gesamten Einzugsgebiet von ca. 587,6 Mio. Euro p. a.
Auf Grund kaufkraftbedingter Unterschiede verteilt sich die Nachfrage nicht ganz einwohnerproportional über das Einzugsgebiet. So stellt die Stadt Rendsburg (Marktzone 1) rund 24 % der Einwohner im EZG, trägt jedoch nur knapp 22 % (rund 128,1 Mio. Euro p. a.) zum Gesamtnachfragevolumen bei.

Im gesamten GEP-Raum (Marktzonen 1 - 2c) kumuliert sich das Nachfragevolumen auf immerhin etwa 347,2 Mio. Euro. und damit rd. 59 % des Gesamtnachfragevolumens im EZG.

=> Verglichen mit dem Vorgängerkonzept aus 2004 liegt somit ein Anstieg des Nachfragevolumens im GEP-Raum um rd. 5,1 % vor (2004 ca. 330,4 Mio. Euro). Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Zunahme aktiver Verkaufsflächen, welche im selben Zeitraum knapp 24 % betrug (vgl. Kap. 4.1.2). Die Verkaufsflächenentwicklung eilt der Nachfrageentwicklung im GEP-Raum insoweit weit voraus.

Differenziert nach Hauptwarengruppen entfällt der größte Anteil der ladenhandelsrelevanten Nachfrage auf den "Periodischen Bedarf".

Diese die Nahversorgung abdeckende Warengruppe macht mit etwa 315,9 Mio. Euro p. a. mehr als die Hälfte des Gesamtnachfragevolumens aus.

[20] Nachfragevolumen, das im stationären Einzelhandel wirksam wird, d. h. ohne Ausgaben für ambulanten handel und Distanzhandel (Online- Handel)

Die übrigen Sortimente bewegen sich in Größenordnungen zwischen jeweils ca. 40 und 70 Mio. Euro p. a.

Unter Berücksichtigung von Abflüssen in übergeordnete Konkurrenzzentren verdeutlicht dies, dass im Einzugsgebiet zwar die übliche Großflächenausstattung tragfähig ist (Verbrauchermärkte, Heimwerkermärkte, Elektro-Fachmärkte, Modekaufhäuser), jedoch nicht in allen Branchen auch in vielfacher miteinander konkurrierender Ausprägung und speziell im Einrichtungsbedarf fehlt aus dem Einzugsgebiet heraus eine ausreichende Tragfähigkeit für ein vollsortiertes Einrichtungshaus.

Hierfür wäre ein vielfaches Nachfragevolumen notwendig, welches verkehrlich und gegen den Einfluss des vorhandenen regionalen Wettbewerbs am Standort Rendsburg vermutlich kaum ansprechbar wäre.

Daten zum Einzugsgebiet
Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen insgesamt
Stand 2010

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2010	Verbr.-Ausgaben €/Ew. p. a.	Ausgaben-Volumen Mio. € p. a.	Verteilung %
Zone 1	**Stadt Rendsburg**	**28.217**	**4.539**	**128,1**	**21,8**
Zone 2a	Büdelsdorf, Borgstedt, Rickert	12.479	5.154	64,3	10,9
Zone 2b	Alt Duvenstedt, Fockbek, Nübbel	9.695	5.476	53,1	9,0
Zone 2c	Jevenstedt, Osterrönfeld, Schacht-Audorf, Schülldorf, Schülp, Westerrönfeld	19.589	5.191	101,7	17,3
Zone 1-2c	**Wirtschaftsraum Rendsburg-Büdelsdorf**	**69.980**	**4.961**	**347,2**	**59,1**
Zone 3a	Umland-EZG Nord Owschlag, Raum Wittensee	13.874	5.425	75,3	12,8
Zone 3b	Umland-EZG West Amt Hohner Harde usw.	9.875	4.884	48,2	8,2
Zone 4a	Rand-EZG Süd	11.172	5.044	56,4	9,6
Zone 4b	Rand-EZG West Raum Kropp - Erfde	13.002	4.659	60,6	10,3
EZG	**Alle Marktzonen**	**117.903**	**4.984**	**587,6**	**100,0**

Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2010):			**5.283**	€/Ew. p. a.	Elastizität: **0,87**
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	**82**	4.539	€/Ew. p. a.	
(Ø BRD =100)	Zone 2a:	**97**	5.154	€/Ew. p. a.	
	Zone 2b:	**104**	5.476	€/Ew. p. a.	
	Zone 2c:	**98**	5.191	€/Ew. p. a.	
	Zone 3a:	**103**	5.425	€/Ew. p. a.	
	Zone 3b:	**91**	4.884	€/Ew. p. a.	
Quelle: BulwienGesa	Zone 4a:	**95**	5.044	€/Ew. p. a.	

Nachfragevolumina im Einzugsgebiet nach Warengruppen						
Warengruppe	Zone 1 Stadt Rendsburg	Zonen 2a-c Übriger GEP-Raum	GEP-Raum Gesamt	Zonen 3a-b	Zonen 4a-b	Einzugsgebiet Zonen 1-4 Gesamt
Periodischer Bedarf	73,1 Mio €	114,0 Mio €	187,1 Mio €	64,5 Mio €	64,3 Mio €	**315,9 Mio €**
Modischer Bedarf	14,1 Mio €	25,3 Mio €	39,4 Mio €	14,2 Mio €	13,1 Mio €	**66,7 Mio €**
Elektro/Technik	8,9 Mio €	16,5 Mio €	25,4 Mio €	9,3 Mio €	8,5 Mio €	**43,2 Mio €**
DIY/Garten/Sport	11,9 Mio €	23,3 Mio €	35,2 Mio €	13,1 Mio €	11,5 Mio €	**59,8 Mio €**
Einrichtungsbedarf	10,2 Mio €	20,9 Mio €	31,1 Mio €	11,7 Mio €	10,0 Mio €	**52,8 Mio €**
Hartwaren/Persönl.Bedarf	10,0 Mio €	18,9 Mio €	28,9 Mio €	10,7 Mio €	9,5 Mio €	**49,1 Mio €**
Alle Warengruppen	**128,2 Mio €**	**218,9 Mio €**	**347,1 Mio €**	**123,5 Mio €**	**116,9 Mio €**	**587,6 Mio €**

5.3 Zentralität und Kaufkraftbindung

5.3.1 Einzelhandelszentralität im GEP-Raum

Definition

Die Einzelhandelszentralität ist eine dimensionslose Kennzahl, die den Saldo aus dem an einem Ort getätigten Umsatz im stationären Einzelhandel und der am gleichen Ort ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfrage abbildet.

Sie errechnet sich wie folgt: Umsatz/Nachfrage x 100

Liegt die Kennzahl < 100, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Ort bzw. Raum ab; ein Wert > 100 zeigt dementsprechend per Saldo einen Kaufkraftzufluss an. Die Gemeinde bzw. der Raum zieht also mehr Nachfrage aus dem Umland an, als dorthin abgegeben wird. Bei Zentralitätsberechnung wird nur die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung, d. h. Hauptwohnsitzinhaber, berücksichtigt.

Der siedlungsstrukturell eng zusammenhängende Kernbereich des GEP-Raums führt - berechnet allein auf die Stadt Rendsburg - zu einem Ausweis überhöhter Einzelhandelszentralitäten, welche den Vergleich mit üblichen Mittelzentren stark verzerren. Bereits 2004 ist deshalb der gesamte GEP-Raum als Basis für die Zentralitätsberechnung herangezogen worden. Dieser Ansatz wird hier weiterverfolgt.

Einzelhandelszentralitäten im GEP-Raum

Dem im GEP-Raum ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumen von rd. 347,1 Mio. Euro p. a. steht ein Gesamtumsatz im von rd. 432,0 Mio. Euro p. a. gegenüber. Daraus errechnet sich über alle Branchen hinweg eine deutlich positiv ausgeprägte Zentralitätskennziffer von 124 (s. folgende Übersicht). Dies ist durchaus bemerkenswert, weil der GEP-Raum Teile des ländlichen Umland-Einzugsgebietes bereits enthält.

Einzelhandelszentralitäten im GEP-Raum 2011

	Period. Bedarf	Mod. Bedarf	Elektro/ Technik	Bau/ Garten/ Sport	Einrich-tungs-bedarf	Sonst. Hart-waren	**Gesamt**
	Mio. Euro p. a.						
Umsatz im GEP-Raum	225,9	59,4	28,3	45,5	34,4	38,4	**432,0**
Nachfrage-volumen im GEP-Raum	187,1	39,4	25,4	35,2	31,1	28,9	**347,1**
Zentralitätsmaß im GEP-Raum 2011	120,7	150,8	111,4	129,3	110,6	132,9	**124,5**
Dto. Zentralitäts-maß 2004*	116,0	132,0	122,0	111,0	114,0	116,0	**118,0**

Rechengang: Zentralitätsmaß = Umsatz/ Nachfrage x 100

* Vergleich 2004 vs. 2011 ist aufgrund geänderter Sortimentszuordnungen nur bedingt möglich

Quelle: BulwienGesa

Ein Vergleich zu 2004 ergibt eine um rd. 5 %-Punkte gestiegene Zentralität, was insoweit mit den Befunden zur Flächen- und Umsatzentwicklung korrelliert. Ein branchenbezogener Vergleich ist aufgrund zwischenzeitlich geänderter Sortimentsabgrenzungen[21] allerdings nur bedingt möglich.

Der Aufbruch nach Hauptwarengruppen zeigt, dass die höchste Zentralität mit 151 im Modischen Bedarf vorliegt, für den u. a. durch die Ansiedlung von H&M und C&A in der Schiffbrückengalerie hohe Zentralitätszuwächse eingetreten sind.
Die im Elektro/Technik-Segment seit 2004 anzunehmenden Zentralitätsrückgänge resultieren einerseits aus einem Angebotsausbau in den Umlandzentren (v. a. der Marktführer Media Markt ist in vielen Umlandzentren vertreten, im GEP-Raum hingegen zum Untersuchungszeitpunkt noch nicht), andererseits hat sich das heimische Angebot in diesem Segment letztlich auch durch die Hertie-Schließung in den letzten Jahren eher zurück-, als weiterentwickelt.

Da die Marktzonen 3 und 4 wirtschaftlich schwach strukturiert sind, ist bei einer Verteilung des Nachfragevolumens zwischen GEP-Raum und weiterem Umland von rund etwa 60 : 40 auch unter Berücksichtigung von regionalen Wettbewerbseinflüssen eine jeweils positiv ausgeprägte Zentralität obligatorisch. Dieser Umstand allein ist insoweit noch kein Kennzeichen besonderer Leistungsfähigkeit. Daher wird ergänzend zur Zentralität im Weiteren noch eine vertiefte Berechnung der tatsächlich erzielten Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet, differenziert nach Warengruppen und Marktzonen, vorgenommen. Erst diese Berechnung gestattet eine Einschätzung darüber, inwieweit die Leistungs- und Tragfähigkeitsspielräume des GEP-Raumes bereits ausgeschöpft sind.

[21] U. a. Zuordnung der Elektrogroßgeräte in Einbauküchen zum Einrichtungsbedarf (vormals Sortiment Elektro/Technik)

5.3.2 Kaufkraftbindung im GEP-Raum

Methodik

Im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung wird unter Berücksichtigung der Kundenherkunft und des Einkaufsverhaltens für die wesentlichen Standortbereiche im Wirtschaftsraum die Umsatzherkunft ermittelt und daraus die tatsächlich erzielte Kaufkraftbindung des örtlichen Einzelhandels im GEP-Raum sowie in den Umland-Marktzonen 3 und 4 ermittelt.

➞ Ausgaben privater Haushalte im Online- und Versandhandel sind aus dem Nachfragevolumen bereits vorab herausgerechnet und spielen bei der Berechnung der Kaufkraftbindung im stationären Ladenhandel deshalb keine Rolle. Die zunehmenden Marktanteile des Onlinehandels wirken sich in einigen Warengruppen allerdings stark dämpfend auf den Verlauf der Verbrauchsausgaben im stationären Ladenhandel aus. Diese Verschiebungen spiegeln sich insoweit in der Entwicklung des Nachfragevolumens wider, nicht jedoch bei den Kennziffern Zentralität und Kaufkraftbindung.

Nachfolgende Übersicht erklärt als Synopse daraus die räumliche Herkunft des Umsatzes für jede Hauptwarengruppe und weist dabei die Kaufkraftbindung in den Marktzonen des Einzugsgebietes sowie zusätzlich auch den Anteil externer Streuumsätze aus.

Berechnung der aktuellen Kaufkraftbindungsquoten im GEP-Raum nach Warengruppen

Warengruppe		Zone 1 Stadt Rendsburg	Zonen 2a-c Übriger GEP-Raum	GEP-Raum Gesamt	Zonen 3a-b	Zonen 4a-b	Einzugsgebiet Zonen 1-4 Gesamt	Zuschlag Externer Zufluss (Streu-Kunden)	Gegenwärtiges Umsatz-potenzial im GEP-Raum
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	73,1 Mio €	114,0 Mio €	187,1 Mio €	64,5 Mio €	64,3 Mio €	315,9 Mio €		
	Kaufkraftbindung derzeit	*92,5 %*	*87,7 %*	*89,6 %*	*32,7 %*	*23,8 %*	*64,6 %*		
	Aktuelles Umsatzpotenzial 2011	67,6 Mio €	100,0 Mio €	167,6 Mio €	21,1 Mio €	15,3 Mio €	204,0 Mio €	21,9 Mio €	**225,9 Mio €**
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen	14,1 Mio €	25,3 Mio €	39,4 Mio €	14,2 Mio €	13,1 Mio €	66,7 Mio €		
	Kaufkraftbindung derzeit	*89,0 %*	*85,0 %*	*86,4 %*	*70,0 %*	*45,0 %*	*74,8 %*		
	Aktuelles Umsatzpotenzial 2011	12,5 Mio €	21,5 Mio €	34,1 Mio €	9,9 Mio €	5,9 Mio €	49,9 Mio €	9,5 Mio €	**59,4 Mio €**
Elektro/Technik	Nachfragevolumen	8,9 Mio €	16,5 Mio €	25,4 Mio €	9,3 Mio €	8,5 Mio €	43,2 Mio €		
	Kaufkraftbindung derzeit	*77,2 %*	*76,2 %*	*76,6 %*	*37,6 %*	*28,3 %*	*58,7 %*		
	Aktuelles Umsatzpotenzial 2011	6,9 Mio €	12,6 Mio €	19,4 Mio €	3,5 Mio €	2,4 Mio €	25,3 Mio €	2,9 Mio €	**28,3 Mio €**
DIY/Garten/Sport	Nachfragevolumen	11,9 Mio €	23,3 Mio €	35,2 Mio €	13,1 Mio €	11,5 Mio €	59,8 Mio €		
	Kaufkraftbindung derzeit	*87,0 %*	*84,0 %*	*85,0 %*	*54,0 %*	*35,0 %*	*68,6 %*		
	Aktuelles Umsatzpotenzial 2011	10,4 Mio €	19,6 Mio €	29,9 Mio €	7,1 Mio €	4,0 Mio €	41,0 Mio €	4,5 Mio €	**45,5 Mio €**
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen	10,2 Mio €	20,9 Mio €	31,1 Mio €	11,7 Mio €	10,0 Mio €	52,8 Mio €		
	Kaufkraftbindung derzeit	*74,8 %*	*58,5 %*	*63,8 %*	*40,3 %*	*35,2 %*	*53,2 %*		
	Aktuelles Umsatzpotenzial 2011	7,6 Mio €	12,2 Mio €	19,9 Mio €	4,7 Mio €	3,5 Mio €	28,1 Mio €	6,4 Mio €	**34,4 Mio €**
Hartw./Persönl. Bed.	Nachfragevolumen	10,0 Mio €	18,9 Mio €	28,9 Mio €	10,7 Mio €	9,5 Mio €	49,1 Mio €		
	Kaufkraftbindung derzeit	*90,0 %*	*88,5 %*	*89,0 %*	*55,0 %*	*30,0 %*	*70,2 %*		
	Aktuelles Umsatzpotenzial 2011	9,0 Mio €	16,7 Mio €	25,7 Mio €	5,9 Mio €	2,9 Mio €	34,5 Mio €	3,9 Mio €	**38,4 Mio €**
Alle Warengruppen	**Nachfragevolumen**	**128,2 Mio €**	**218,9 Mio €**	**347,1 Mio €**	**123,5 Mio €**	**116,9 Mio €**	**587,5 Mio €**		
	Kaufkraftbindung aktuell	***88,9 %***	***83,4 %***	***85,4 %***	***42,3 %***	***29,1 %***	***65,2 %***		
	Aktuelles Umsatzpotenzial p. a.	**114,0 Mio €**	**182,6 Mio €**	**296,6 Mio €**	**52,2 Mio €**	**34,0 Mio €**	**382,8 Mio €**	**49,2 Mio €**	**432,0 Mio €**
	Umsatzanteil	**26,4 %**	**42,3 %**	**68,7 %**	**12,1 %**	**7,9 %**	**88,6 %**	**11,4 %**	**100,0 %**

Kaufkraftbindung (KKB)

Alles in allem werden derzeit rund 85 % der ladenhandelsrelevanten Kaufkraft im Wirtschaftsraum vom dortigen Einzelhandel absorbiert. Die Varianzen sind dabei zwischen der Stadt Rendsburg (knapp 89 %) und den Umland-Zonen 2a-c (um 83 %) recht gering. Allerdings liegt die Kaufkraftbindung südlich des Nord-Ostsee-Kanals (Zone 2c) bereits deutlich <80 %, weil von dort verstärkt Kaufkraft in den Raum Kiel abfließt, der topografischen und verkehrlichen Barriere des NOK einerseits und der verkehrlich guten Anbindung an Kiel andererseits geschuldet. In den ländlichen Umlandzonen 3 und 4 reduziert sich die Kaufkraftbindung im Allgemeinen auf Werte im Bereich 30 - 40 %. Eigenversorgung spielt dort primär im periodischen Bedarf eine Rolle; in erster Linie gewinnen jedoch Abflüsse in regionale Konkurrenzzentren an Bedeutung, die aus den entfernten Marktzonen teilweise schneller anzufahren sind als Rendsburg. Auch verkehrsgünstig vorgelagerte Fachmarktbereiche wie z. B. Ikea/Plaza/Citti-Park in Kiel, Freesencenter in Neumünster, der Bereich Südring/Hamburger Straße in Heide oder die Fachmarktlage Rendsburger Straße in Eckernförde spielen dabei eine Rolle.

Insgesamt kann die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet jedoch bereits als vergleichsweise hoch bewertet werden; dies gilt vor allem für den GEP-Raum (Marktzonen 1–2c) selbst:

KKB - Sortiment Periodischer Bedarf

Die Eigenbindung im GEP-Raum erreicht knapp 90 %; in Rendsburg selbst ist mit 92,5 % sogar nahezu die technisch mögliche Sättigungsgrenze anzunehmen.

Gezielte Abflüsse sind nurmehr in marginalem Umfang in wenige profilierte Großflächen (z. B. Citti SB-Warenhaus in Kiel) anzunehmen.
Der relativ hohe Abfall in den Zonen 3 und 4 (Kaufkraftbindung rd. 24 bis 33 %) ist kein Zeichen ungenügender Marktleistung, sondern zu großen Teilen der lokalen Eigenversorgung geschuldet. Auch in ländlichen Grundzentren können hohe Kaufkraftbindungen erzielt werden, sofern die "Grundausstattung" in Form der Betriebstypen Vollsortimenter (Verbrauchermarkt)/Discounter/Drogeriemarkt dort mit leistungsfähigen Anbietern präsent ist. Dies ist teilweise in Erfde sowie in Kropp der Fall. Knapp außerhalb des EZG gelegen, strahlen zudem kleinere Zentralorte wie Nortorf, Hohenwestedt oder Hanerau-Hademarschen in dessen Randbereiche aus.

KKB - Sortiment Modischer Bedarf

Im modischen Bedarf (Bekleidung/Schuhe) bewegt sich die Kaufkraftbindung in der Ausgangslage bei 85 - 90 % (ø GEP-Raum um 86 %) und ist damit ebenfalls bereits stark ausgeprägt. Auch in den Zonen 3 (70 %) und 4 (45 %) kann der GEP-Raum (vorwiegend durch den Standort Rendsburg) noch hohe Bindungsquoten erzielen. In Zone 4 führen regionale Wettbewerbszentren sowie in Ansätzen auch eine eigene Grundausstattung zu einem spürbaren Abfall der Bindungsquote.

Darüber hinaus empfängt der Handel im GEP-Raum - vorwiegend an den mit großer Reichweite versehenen Standorten und durch leistungsstarke Einzelbetriebe wie I.D. Sievers - in dieser Branche auch zahlreiche externe Ziel- und auch Gelegenheitskunden. Tourismus und Berufseinpendler leisten dem sicherlich auch einen gewissen Vorschub.

© BulwienGesa AG 2013 – 105149

KKB - Sortiment Elektro/Technik

Die derzeitige Kaufkraftbindung im GEP-Raum beläuft sich auf knapp 77 % und fällt damit im Vergleich zu den übrigen Warengruppen eher niedrig aus; hier sind insoweit noch Spielräume erkennbar. Wesentlicher Grund ist das Fehlen eines Outlets der marktführenden Media-/Saturn-Gruppe im GEP-Raum, welche andererseits aber in den umgebenden Ober- und Mittelzentren (Heide, Neumünster, Kiel, Schleswig) verfügbar sind und für entsprechende Kaufkraftabflüsse aus dem GEP-Raum heraus sorgen.

=> Bei Fertigstellung dieses Gutachtens läuft das Bauleitverfahren für einen Media-Markt in der Friedrichstädter Straße, nach dessen Eröffnung dürfte dieser Spielraum weitestgehend geschlossen sein.

KKB - Sortiment Heimwerken/Garten/Freizeit

Die Eigenbindungsquote im Sortiment Heimwerken/Garten/Freizeit beträgt in der Stadt Rendsburg selbst rd. 87 %; in den weiteren dem Wirtschaftsraum angehörigen EZG-Zonen 2 a-c liegt die Bindungsquote etwas niedriger bei rund 84 %. Aus den ländlichen Zonen 3 und 4 können ca. 35 bis 55 % der Nachfrage aus dem GEP-Raum orientiert werden. Damit ist die Kaufkraftbindung insgesamt recht gut entwickelt; Ausbaureserven sind aber noch erkennbar.

KKB - Sortiment Einrichtungsbedarf

Eine weiträumige Orientierung auf großformatige Einrichtungshäuser limitiert naturgemäß die erzielbare Kaufkraftbindung vor Ort. Sie liegt derzeit in der Stadt Rendsburg (Zone 1) bei etwa 75 %; im weiteren GEP-Raum bei knapp 60 % und im ländlichen Umland im Bereich rd. 35 bis rd. 40 %. Sie wird getragen von den wenigen Spezialisten für hochwertige Einrichtungen sowie einem breiteren Angebot im Niedrigpreisbereich, teilweise auf Restpostenniveau agierend. Aus diesem Grund besteht vermutlich auch eine spürbare Differenz in der Kaufkraftbindung zwischen der mit einem niedrigeren Kaufkraftniveau behafteten Stadt Rendsburg und dem übrigen GEP-Raum. Nachfrage für niedrigpreisige Güter verbleibt eher vor Ort als für höherpreisige Artikel.
Da großformatige Anbieter mit einem konsumigen Vollsortiment im GEP-Raum fehlen bzw. dort in Form eines echten Wohnkaufhauses > 20.000 qm nicht tragfähig sind, fließt ein relativ großer Teil der Nachfrage in die weitere Region ab (Ikea in Kiel, diverse Anbieter in Neumünster, Dodenhof in Kaltenkirchen, Möbel Kraft in Bad Segeberg, diverse im Raum Hamburg/Halstenbek). Nach Umsetzung der Kraft/Sconto-Planung in Kiel dürfte sich der Abfluss zumindest im mittelpreisigen Segment weiter erhöhen.

KKB - Sortiment Hartwaren / Persönlicher Bedarf

Diese Hauptwarengruppe covert ein recht großes Sortimentsspektrum, darin u. a. Haushaltswaren, Spielwaren, Bücher, Lederwaren, Schreibwaren, Optik, Schmuck, Sanitätsbedarf. Das Spektrum ist weitreichend abgedeckt.

Die Kaufkraftbindung liegt in Rendsburg bei etwa 90 %; in den Zonen 2a-c dürfte sie leicht darunter und im ländlichen Raum der Zonen 3 und 4 bei etwa 30 bis um 50 % liegen. Ländliche Grundzentren verfügen in diesen Branchen im Regelfall bereits über ein ausreichendes Basisangebot. V. a. für spezialisierten und hochwertigen Bedarf sowie als Mitnahmekauf in großformatigen Einrichtungshäusern sind geringe Kaufkraftabflüsse in übergeordnete Zentren zu erwarten.

5.3.3 Umsatzrekrutierung und externe Kaufkraftzuflüsse

Quasi die umgekehrte Perspektive zur Kaufkraftbindung (welcher Anteil des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet kann auf den GEP-Raum orientiert werden?) bildet die Betrachtung der räumlichen Umsatzrekrutierung. Sie stellt dar, welchen Anteil zum Umsatz im GEP-Raum Kunden aus den einzelnen Marktzonen des Einzugsgebietes beitragen.

Nur rund 26 % des Gesamtumsatzes im GEP-Wirtschaftsraum von ca. 432 Mio. Euro würde von Kunden aus der Stadt Rendsburg (Zone 1), beigesteuert, rund 42 % von Kunden aus den übrigen Gemeinden des Wirtschaftsraumes (Zonen 2a-c); sodass aus dem GEP-Raum insgesamt rd. 69 % des Gesamtumsatzes stammen.

Weitere rd. 12 bzw. rd. 8 % stammen aus den Einzugsgebietszonen 3 und 4. Ein ebenso großes Gewicht wie die beiden Randzonen nehmen externe Streukunden ein. Sie tragen zusätzlich ca. 49,2 Mio. Euro bzw. rd. 11 % zum gesamten Umsatzvolumen bei. Bei diesen "externen" Kunden handelt es sich nur zum kleineren Teil um Touristen, Ausflügler und sonstige Gelegenheitskunden.

Vor allem Anbieter für langlebige Konsumgüter und Bekleidung empfangen auch regionale Zielkunden über den abgegrenzten Einzugsraum hinaus. Im Handel mit Einrichtungsbedarf wird ihr Umsatzbeitrag auf knapp 20 % geschätzt; im modischen Bedarf wird ebenfalls ein bedeutsamer Umsatzanteil von rd. 16 % mit auswärtigen Streukunden generiert.

Umgekehrt werden Anbieter dieser Branchen tendenziell auch stärker von Wettbewerbsentwicklung in der weiteren Peripherie des GEP-Raums (z. B. in Kiel oder Neumünster) als in anderen Branchen betroffen.

Im "periodischen Bedarf" tragen externe Kunden z. B. nur knapp 10 % zum Gesamtumsatz von rd. 226 Mio. Euro bei. Die Fernausstrahlung dieses v. a. nahversorgungsrelevanten Sortiments ist typischerweise deutlich geringer.

Umsatzrekrutierung im Wirtschaftsraum Rendsburg

Umsatzherkunft	Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil
... aus Zone 1 (Stadt Rendsburg)	114,0	26,4 %
... aus Zone 2a-c (übriger GEP-Raum)	182,6	42,3 %
... aus dem GEP-Raum gesamt	**296,6**	**68,7 %**
... aus den Zonen 3a-b	52,2	12,1 %
... aus den Zonen 4a-b	34,0	7,9 %
... aus dem Einzugsgebiet gesamt	**382,8**	**88,6 %**
Umsatz mit externen Streukunden	49,2	11,4 %
Umsatz im GEP-Raum total	**432,0**	**100,0 %**

5.3.4 Marktspielräume im GEP-Raum

Die Frage ob und in welchen Branchen der Markt im GEP-Raum zusätzliche Verkaufsflächen aufnehmen kann und ob ein Flächenausbau zur Verbesserung der Versorgungsleistung sogar wünschenswert ist, lässt sich beantworten in der Kombination aus:

- Erhebung und Bewertung des bestehenden Ladennetzes;
- Kundenwünschen zur Angebotsergänzung
- Prüfung der bereits erzielten Kaufkraftbindung nebst Einschätzung von Potenzialreserven

Hinzu tritt bei einer in die Zukunft gerichteten Betrachtung eine Annahme über die Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet nebst der dort absehbaren Wettbewerbsentwicklung. Aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und seiner heterogenen Struktur ist eine Betrachtung limitierender Effekte aus der lokalen Marktentwicklung recht komplex. So sind derzeit einige mögliche Projektentwicklungen u. a. in Rendsburg (Media Markt, Fachmärkte am Güterbahnhof, Ausbau Real-Standort), Fockbek (Verlagerung und Erweiterung Edeka/Aldi) und Osterrönfeld (Verlagerung Aldi, Erweiterung Edeka) im Gespräch, die Auswirkungen auf die Angebotsstruktur nach sich ziehen können. Soweit diese Projekte bereits hinreichend konkretisiert sind, wurden sie parallel zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes einer gesonderten Untersuchung unterzogen.
=> Vgl. hierzu auch den Planungsüberblick im Konzeptteil.

Hinsichtlich des Nachfragevolumens hängt die lokale Entwicklung zunächst vom absehbaren Einwohnertrend sowie der weiteren Entwicklung des Kaufkraftniveaus ab. Einwohnerrückgänge können bis ca. 0,5 % p. a. im langfristigen Mittel durch leichte Steigerungen der Pro-Kopf-Ausgaben ausgeglichen werden, vorausgesetzt die lokale Kaufkraftkennziffer bleibt ebenfalls weitgehend stabil. Insoweit darf auch im GEP-Raum trotz eines leichten Einwohnerrückgangs in der Gesamtschau zumindest mittelfristig noch von einer konstanten Nachfrageplattform ausgegangen werden.

Signifikante Nachfragezuwächse sind jedoch – abgesehen von eventuellen kurzfristigen konjunkturellen Impulsen – aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten.

Unter der Annahme einer mittelfristig noch stabilen Nachfrageplattform können Umsatz- und damit Flächenspielräume im Sinne zusätzlicher tragfähiger Verkaufsflächen im GEP-Raum also weitgehend nur durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung bzw. eine Erhöhung auswärtiger Zuflüsse begründet werden und müssten mit einer Schließung von Angebotslücken oder zumindest mit einer wahrnehmbaren Attraktivierung des Angebotes in den jeweiligen Branchen einhergehen.

Sie sind primär dort zu erwarten, wo aufgrund eines noch nicht angemessen ausgebauten oder leistungsfähig betriebenen örtlichen Angebotes in nennenswertem Umfang Nachfrage in die Umgebung abfließt und wo diese durch zusätzliche Anbieter und Vertriebsformen, die in mittelzentralen Verflechtungsräumen ausreichend tragfähig sind, zurückorientiert werden kann. Dies ist im GEP-Raum in erster Linie in den Segmenten Elektro/Technik (Outlet des Marktführers Media/Saturn ist im Marktgebiet bisher nicht vorhanden, im Umland jedoch mehrfach verfügbar) sowie im Einrichtungssegment, hier vorzugsweise im konsumigen Möbelangebot, der Fall. In den übrigen Branchen ergeben sich nur marginale bis geringe Spielräume durch Leistungssteigerung, gelegentlich noch durch Angebotsverdichtung oder auch durch spezialisierte Anbieter.

Die nachfolgende Tabelle operationalisiert anhand durchsetzbarer Zielkaufkraftbindungsquoten das im GEP-Raum je Hauptwarengruppe tragfähige Umsatzpotenzial und stellt es dem Umsatzpotenzial der Ausgangslage gegenüber. Dort wo noch Spielräume in der Kaufkraftbindung erkennbar sind, ergeben sich entsprechende Umsatzreserven, die durch Lückenschluss, Nachverdichtung oder auch Leistungssteigerung potenziell aktivierbar sind. Während im GEP-Raum unter Berücksichtigung unvermeidbarer Abflüsse in übergeordnete Zentren (z. B. Kiel, Hamburg, künftig auch verstärkt Neumünster mit dem im Bau befindlichen DOC) Sättigungsgrenzen bei +/- 90 % Kaufkraftbindung anzusetzen sind (Einrichtungsbedarf bereits <80 %), bestehen insbesondere in Zone 3 und 4 durchaus noch Bewertungsspielräume. Wir berücksichtigen bei der Einschätzung der Kaufkraftbindung dabei auch die Eigenversorgung - v. a. für "Periodischen Bedarf" sowie die größere Nähe zu regionalen Wettbewerbszentren.

Alles in allem könnte bei Ansatz des derzeitigen Nachfragevolumens ein realistischer Zielumsatz im gesamten GEP-Raum von knapp 460 Mio. Euro p. a. angesetzt werden. Gegenüber der auf rund 432 Mio. Euro p. a. geschätzten Ausgangslage ergibt sich somit mittelfristig ein Steigerungspotenzial von etwa 27 Mio. Euro p. a.

Die rechnerischen Umsatzspielräume nach Warengruppen zeigen v. a. im "Periodischen Bedarf" (+8,6 Mio. Euro p. a.), Elektro/Technik (+ 6,7 Mio. Euro p. a.) von den Beträgen her noch nennenswerte Leistungsreserven an. Diese Werte verstehen sich jedoch als Orientierungsgrößen und bedeuten nicht, dass diese Reserven verdrängungsfrei aktivierbar sind. Eine Aktivierung zusätzlicher Kaufkraftbindung ist mit Ausnahme der Schließung von tatsächlichen Angebotslücken, die nur in sehr spezialisierten Teilsortimenten überhaupt bestehen dürften, stets auch mit lokaler Verdrängung verbunden.

Je höher das Ausgangsniveau der Kaufkraftbindung bereits ist, desto höher ist dabei auch der verdrängungsrelevante Umsatzanteil zusätzlicher Anbieter im GEP-Raum.

Im periodischen Bedarf verteilt sich dieser Spielraum auf ein weitläufiges und überwiegend dezentral aufgestelltes Nahversorgungsnetz - er kann also nicht durch eine einzelne Projektentwicklung absorbiert werden. Vor diesem Hintergrund relativiert er sich erheblich. Faktisch bestehen im GEP-Raum nur noch geringe Versorgungslücken und diese wiederum vornehmlich im ländlichen Randbereich in Kleingemeinden, die für eine eigene Nahversorgung nicht ausreichend tragfähig sind, so dass Abflüsse von dort in die nähere Peripherie nur schwer zurückzugewinnen sind. Im Kernbereich Rendsburg/Büdelsdorf dagegen sind bei ausgereizter Kaufkraftbindung und recht niedriger Auslastung bereits Overstoring-Ansätze zu erkennen.

Im Segment Elektro/Technik dürfte die aktuell noch ausbaufähige Kaufkraftbindung durch die derzeit betriebene Ansiedlung von Media Markt in der Friedrichstädter Straße in Rendsburg an die Sättigungsgrenze angehoben werden; der ausgewiesene Spielraum für zusätzliche Kaufkraftbindung wird insoweit kurzfristig absorbiert.

Im Einrichtungsbedarf ist vornehmlich ein Ausbau des Möbelangebotes im konsumigen Bereich mit breiter Angebotsausrichtung geeignet, die ausgewiesenen Bindungsspielräume zu aktivieren. Da der GEP-Raum Rendsburg-Büdelsdorf für ein großformatiges Einrichtungshaus der 20.000 qm-Klasse oder gar darüber nicht ausreichend tragfähig und eine Ausweitung des Einzugsgebietes vor dem Hintergrund der absehbaren Wettbewerbsentwicklung in Kiel unwahrscheinlich ist, kommt hierfür am ehesten ein im niedrigen Preisbereich angesiedeltes Konzept <10.000 qm in Betracht.

Nachhaltige Ziel-Kaufkraftbindungen im GEP-Raum - Ableitung eines Ziel-Umsatzpotenzials											
Warengruppe		Zone 1 Stadt Rendsburg	Zonen 2a-c Übriger GEP-Raum	GEP-Raum Gesamt	Zonen 3a-b	Zonen 4a-b	Einzugsgebiet Zonen 1-4 Gesamt	Zuschlag Externer Zufluss (Streu-Kunden)	Mögliches Umsatz-potenzial im GEP-Raum	Gegen-wärtiges Umsatz-potenzial	Bindungs-reserve
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen	73,1 Mio €	114,0 Mio €	187,1 Mio €	64,5 Mio €	64,3 Mio €	315,9 Mio €				
	Ziel-Kaufkraftbindung	*93,0 %*	*90,0 %*	*91,2 %*	*40,0 %*	*25,0 %*	*67,3 %*				
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	68,0 Mio €	102,6 Mio €	170,6 Mio €	25,8 Mio €	16,1 Mio €	212,5 Mio €	22,0 Mio €	**234,5 Mio €**	**225,9 Mio €**	**8,6 Mio €**
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen	14,1 Mio €	25,3 Mio €	39,4 Mio €	14,2 Mio €	13,1 Mio €	66,7 Mio €				
	Ziel-Kaufkraftbindung	*90,0 %*	*88,0 %*	*88,7 %*	*73,0 %*	*45,0 %*	*76,8 %*				
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	12,7 Mio €	22,3 Mio €	35,0 Mio €	10,4 Mio €	5,9 Mio €	51,2 Mio €	9,5 Mio €	**60,7 Mio €**	**59,4 Mio €**	**1,3 Mio €**
Elektro/Technik	Nachfragevolumen	8,9 Mio €	16,5 Mio €	25,4 Mio €	9,3 Mio €	8,5 Mio €	43,2 Mio €				
	Ziel-Kaufkraftbindung	*92,0 %*	*88,0 %*	*89,4 %*	*50,0 %*	*38,0 %*	*70,8 %*				
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	8,2 Mio €	14,5 Mio €	22,7 Mio €	4,7 Mio €	3,2 Mio €	30,6 Mio €	4,4 Mio €	**35,0 Mio €**	**28,3 Mio €**	**6,7 Mio €**
DIY/Garten/Sport	Nachfragevolumen	11,9 Mio €	23,3 Mio €	35,2 Mio €	13,1 Mio €	11,5 Mio €	59,8 Mio €				
	Ziel-Kaufkraftbindung	*90,0 %*	*88,0 %*	*88,7 %*	*55,0 %*	*40,0 %*	*71,9 %*				
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	10,7 Mio €	20,5 Mio €	31,2 Mio €	7,2 Mio €	4,6 Mio €	43,0 Mio €	5,0 Mio €	**48,0 Mio €**	**45,5 Mio €**	**2,5 Mio €**
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen	10,2 Mio €	20,9 Mio €	31,1 Mio €	11,7 Mio €	10,0 Mio €	52,8 Mio €				
	Ziel-Kaufkraftbindung	*80,0 %*	*75,0 %*	*76,6 %*	*50,0 %*	*35,0 %*	*62,9 %*				
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	8,2 Mio €	15,7 Mio €	23,8 Mio €	5,9 Mio €	3,5 Mio €	33,2 Mio €	7,3 Mio €	**40,5 Mio €**	**34,4 Mio €**	**6,0 Mio €**
Hartwaren/Persönl.Be	Nachfragevolumen	10,0 Mio €	18,9 Mio €	28,9 Mio €	10,7 Mio €	9,5 Mio €	49,1 Mio €				
	Ziel-Kaufkraftbindung	*92,0 %*	*90,0 %*	*90,7 %*	*60,0 %*	*35,0 %*	*73,2 %*				
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	9,2 Mio €	17,0 Mio €	26,2 Mio €	6,4 Mio €	3,3 Mio €	36,0 Mio €	4,4 Mio €	**40,4 Mio €**	**38,4 Mio €**	**2,0 Mio €**
Alle Warengruppen	**Nachfragevolumen**	**128,2 Mio €**	**218,9 Mio €**	**347,1 Mio €**	**123,5 Mio €**	**116,9 Mio €**	**587,5 Mio €**				
	Ziel-Kaufkraftbindung	***91,2 %***	***88,0 %***	***89,2 %***	***48,8 %***	***31,3 %***	***69,2 %***				
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	**116,9 Mio €**	**192,6 Mio €**	**309,5 Mio €**	**60,3 Mio €**	**36,6 Mio €**	**406,4 Mio €**	**52,6 Mio €**	**459,0 Mio €**	**432,0 Mio €**	**27,1 Mio €**
	Umsatzanteil	**25,5 %**	**42,0 %**	**67,4 %**	**164,6 %**	**100,0 %**	**1109,7 %**	**11,5 %**	**100,0 %**		

Die ausgewiesenen Umsatzspielräume können anhand von branchenspezifischen und im allgemeinen auskömmlichen Flächenproduktivitäten in Ansiedlungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen überführt werden.

Auch diese sind nicht im Betrag wörtlich zu nehmen, sondern dienen einer überschlägigen Orientierung. Werden sie signifikant überschritten, drohen verstärkt Marktaustritte. Andererseits kann nicht ausgeschossen werden, dass auch Neuentwicklungen innerhalb dieser rechnerischen Spielräume zu Verdrängungswirkungen führen, die leistungsschwächere Wettbewerber aus dem Markt drängen.

Umsatz- und VKF-Entwicklungsspielräume im GEP-Raum

Warengruppe	Mögliches Umsatzpotenzial im GEP-Raum	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial	Bindungsreserve Entwicklungsspielraum	Soll Raumleistung Euro/qm VKF	Rechnerische Flächenreserve qm VKF
Periodischer Bedarf	234,5 Mio €	225,9 Mio €	8,6 Mio €	4.300 Euro	1.990 qm
Modischer Bedarf	60,7 Mio €	59,4 Mio €	1,3 Mio €	2.000 Euro	656 qm
Elektro/Technik	35,0 Mio €	28,3 Mio €	6,7 Mio €	4.500 Euro	1.489 qm
DIY/Garten/Sport	48,0 Mio €	45,5 Mio €	2,5 Mio €	1.350 Euro	1.848 qm
Einrichtungsbedarf	40,5 Mio €	34,4 Mio €	6,0 Mio €	1.000 Euro	6.044 qm
Hartwaren/Pers. Bed.	40,4 Mio €	38,4 Mio €	2,0 Mio €	2.250 Euro	870 qm
Alle Warengruppen	**459,0 Mio €**	**432,0 Mio €**	**27,1 Mio €**	**2.099 Euro**	**12.898 qm**

Im Saldo sind rechnerisch noch max. etwa 13.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche im GEP-Raum tragfähig. Diese scheinbar große Zahl relativiert sich jedoch erheblich, da knapp die Hälfte davon allein auf den Einrichtungsbedarf entfallen, die Spielräume im Segment Elektro/Technik durch die Media Markt Ansiedlung absorbiert werden, der periodische Bedarf im Wesentlichen eine relativ dezentrale Nahversorgung in Wohnortnähe beschreibt, worin sich 2.000 qm schnell verlieren und weil das leerstehende Hertie-Haus in der Rendsburger Innenstadt mehrere Tausend Quadratmeter VKF aufnehmen kann, wenn es denn in diesem Umfang reaktivierbar ist.

5.4 Fazit: Zentralität, Nachfragevolumen, Kaufkraftströme und Spielräume

Im Periodischen Bedarf sind Nachfrageabflüsse aus dem Wirtschaftsraum heraus durch die gute Eigenausstattung im wesentlichen nur noch "technisch" bedingt (Berufspendler, Mitnahmekäufe in auswärtigen Einkaufs- und Fachmarktzentren, Urlaubsreisen etc.) und erfolgen kaum noch gezielt.

Gewisse Ausnahmen mögen noch aus den schwächer strukturierten ländlichen Randbereichen bestehen (z. B. aus Zone 2c in den Raum Kiel). Die Kaufkraftbindung innerhalb des Wirtschaftsraumes ist soweit bereits hoch entwickelt und erreicht insgesamt knapp 90 %. Nennenswertes Rückholpotenzial besteht nur noch punktuell.

Auch im ländlichen Umland der Marktzonen 3 und 4 ist die Kaufkraftbindung im Wirtschaftsraum bereits gut ausgeprägt. In den Zonen 3 und 4 sind zudem auch die Eigenversorgungsaufträge ländlicher Zentralorte und Grundzentren zu berücksichtigen.

Dagegen sind Steigerungspotenziale im Einrichtungsbedarf erkennbar. Derzeit werden etwa 64 % der Nachfrage für Wohnmöbel und Einrichtungsbedarf im GEP-Raum auch dort umgesetzt. Weil dem Wirtschaftsraum die Tragfähigkeit für ein Einrichtungshaus/Wohnkaufhaus mit 20.000 qm und darüber fehlt und auch der Marktführer Ikea dort nicht ansiedelbar ist, sind die Zielgrößen in dieser Warengruppe jedoch niedriger als in den übrigen Warengruppen anzusetzen; im Rahmen des Möglichen dürften etwa 80 % lokale Kaufkraftbindung liegen.

Im Bereich Elektro/Technik werden bestehende Bindungsreserven kurzfristig durch die geplante Ansiedlung eines Media Marktes in der Friedrichstädter Straße in Rendsburg absorbiert.

In den übrigen Branchen bestehen nur geringe Neubindungsspielräume, z. B. durch Spezialisten in Nischensortimenten.

Insgesamt ist mit erhöhten Verdrängungseffekten bei großformatigen Neuansiedlungen zu rechnen.

6 KONZEPTTEIL

6.1 Zusammenfassung der Ausgangslage und Implikationen für die zukünftige Einzelhandelssteuerung

Nachfrageentwicklung im GEP-Raum

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zählt gegenwärtig insgesamt 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 mit darüber hinausgehenden starken Umlandverflechtungen. Trotz einerseits umfangreicher Auspendlerströme, u. a. in die benachbarten Ober- und Mittelzentren, liegt andererseits ein deutlich positiver Pendlersalso vor. Unterm Strich ist somit von Kaufkraftzuflüssen durch Berufs-Einpendler aus den EZG-Zonen 3 und 4 sowie weiteren externen Streuzuflüssen von außerhalb des Einzugsgebietes auszugehen.

Das für den stationären Ladenhandel relevante Nachfragevolumen im GEP-Raum beläuft sich aktuell auf rund 348 Mio. Euro p. a. und legte seit 2004 um rd. +5,4 % zu, konnte den Einwohnerrückgang also bisher überkompensieren. Dies betrifft jedoch nicht alle Branchen gleichermaßen. Zuwächse gab es vor allem im periodischen Bedarf (+ 13,9 %), sodass in dieser Branche auch 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 veränderten Sortimentsabgrenzungen im Zeitraum 2004 - 2010 und sind daher zum Teil methodisch bedingt[22].

Im Ausblick dürfte im GEP-Raum die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 0,5 % die Auswirkungen des prognostizierten jährlichen Einwohnerrückganges um rund. 0,3 % weiterhin kompensieren. Aktuell (Ende 2011) liegt die konjunkturelle Entwicklung sogar über diesem Pfad, doch ist fraglich, ob dies längerfristig anhält.
Für die mittelfristige Geltungsdauer der Konzeptfortschreibung kann jedoch insgesamt noch von einer stabilen Nachfrageplattform ausgegangen werden.

Einzelhandelsentwicklung im GEP-Raum

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.

[22] Elektrogeräte, welche als integraler Bestandteil von Einbauküchen erworben werden, sind nunmehr der Warengruppe "Möbel/Einrichtungsbedarf" zugeordnet. Die Warengruppe "Elektro/Technik" beinheltet insoweit nur Ersatzkäufe und Stand-Alone-Geräte.

Die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung im GEP-Raum liegt mit ca. 2,4 qm/Einwohner zwar deutlich über dem Bundesdurchschnitt (ca. 1,9 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.

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 al-

lem 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[23], 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. Es fehlt jedoch offensichtlich an Investitionen in Substanz und Umfeld. Die Einrichtung eines Sanierungsgebietes in der Altstadt kann dazu beitragen, diese zu stimulieren[24].

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.

[23] Vgl. im Detail ebendort, Seite 36ff

[24] In der nölrdlichen Altstadt (Bereich nördlich Schlossplatz/Schiffbrückenplatz) und im vormaligen Kasernenquartier Neuwerk sind bereits Sanierungen abgeschlossen worden.

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 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 wird bei der Ableitung einer Liste sog. "zentrenrelevanter" Sortimente für den GEP-Raum bedeutsam sein.

Nahversorgung im GEP-Raum

Wesentliche Veränderungen erfolgten in der Nahversorgungsausstattung im Wirtschaftsraum. Die Nahversorgungsabdeckung wurde im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung vor allem in Rendsburg und Büdelsdorf deutlich ausgebaut; verwirklicht wurden insbesondere der Neubau der 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 Jevenstedt 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 jüngsten Verlautbarungen in der Lokalpresse zeichnet sich jedoch eine zeitnahe Reaktivierung der Versorgung mit der Einrichtung eines Markttreff-Geschäfts ab. In Schülldorf, Nübbel und Rickert bestehen nach wie vor keine Nahversorgungsstrukturen.

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. Partiell zeichnet sich in diesem Segment daher ein einsetzender Flächenüberhang ab.

Einzugsgebiet, Umland-Wettbewerb und Kaufkraftbindung

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

Die Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Wirtschaftsraum beläuft sich derzeit auf rd. 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.

6.2 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 zugeliefert 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 Innenbereich 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 weisen 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 schlicht ein Faktum und entziehen sich 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 bereits in Kap. 4.2 aufgeführten und charakterisierten Standorte.

Davon sind 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.

Büdelsdorf
- ZVB Stadtzentrum mit den Ergänzungsbereichen Hollerstraße West und EKZ "Rondo"

Fockbek
– ZVB Ortszentrum

Jevenstedt
– ZVB Ortszentrum

Schacht-Audorf
– ZVB Ortszentrum

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

Allen o. g. Standorten gemeinsam ist ihre städtebauliche und siedlungsstrukturelle Randständigkeit. Funktional handelt es sich bei den Standorten in Osterrönfeld, Westerrönfeld und Fockbek primär um Nahversorgung für die Standortgemeinde sowie angrenzende Gemeinden. Während der Verbundstandort Disshorn dabei im Wettbewerb zum Fockbeker Ortszentrum steht, sind in Wester- und Osterrönfeld in den Kernortslagen mit Ausnahme einiger gestreuter kleinteiliger Geschäfte keine gewachsenen Zentrumsstrukturen auszumachen - diese Gemeinden verfügen insoweit nicht über ZVB's.

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

Demgegenüber stellt sich der Standortbereich Friedrichstädter Straße 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.

6.3 Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente

Der nachstehende Sortimentskatalog füllt die Begrifflichkeiten mit Leben und differenziert diese fallweise etwas stärker.

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 ausschnitthaft 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 auch in siedlungsintegrierten Stadtteillagen angeboten werden.
- In kleineren Zentren (Grundzentren, Stadtteilzentren) stellen Lebensmittel/Verbrauchsgüter die standort- und frequenzbildende Leitbranche dar.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind stets auch zentrenrelevant.

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 der Innenstadt 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[1]	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

[1] 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.

6.4 Leitlinien für die künftige Einzelhandelssteuerung im GEP-Raum

6.4.1 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 Möglich-

keit 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 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, sollen 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.

6.4.2 Empfehlungen zur Sortimentssteuerung

➞ *Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten*

– Großflächig (ab 800 qm VKF) als Neuansiedlung grundsätzlich nur der Rendsburger Innenstadt vorbehalten.

– Auch in den nachgeordneten ZVB's (v. a. den Ortszentren) sind "zentrenrelevante" Nonfood-Sortimente grundsätzlich zulässig, doch liegt die primäre Versorgungsfunktion der nachgeordneten ZVB´s in der Lebensmittelnahversorgung. Daher sollten diese Standorte gegenüber der vorbelasteten Rendsburger Innenstadt für zentrenrelevante Nonfood-Sortimente stets nachrangig entwickelt und insofern dort auf die Großflächigkeit verzichtet werden.
Insbesondere das Zentrum Büdelsdorf hat nach Eröffnung des EKZ Rondo bereits eine beachtliche Nonfood-Angebotsbreite erreicht, die das an sich nachgeordnete Verhältnis zur Rendsburger Innenstadt bereits verwässert.

– Als Ausnahmen können Standortverlagerungen bereits vorhandener Betriebe aus Streu-, und Gewerbegebietslagen heraus in Betracht kommen, die zum Zwecke des Markterhaltes oder der Verbesserung der Objekt- und Standortbedingungen durchgeführt werden. Verlagerungsbetriebe bringen den Großteil ihres Zielumsatzes am neuen Standort mit und sind auch in der Ausgangslage bereits außerhalb der Rendsburger Innenstadt ansässig. In solchen Fällen kann auch eine großflächige Ansiedlung in nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen oder an integrierten Solitärlagen 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 Pendants 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/Busbahnhof
  gelten 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 Beeinträchtigungsverbot aus dem LEP 2010. Hierzu ist stets eine gutachterliche Prüfung einzuholen.
  – Geeignete Standortgemeinden für großflächige Lebensmittelmärkte sind prinzipiell die ausgewiesenen Zentralorte:
  - Rendsburg
  - Büdelsdorf
  sowie im gegenseitigen Einvernehmen der Kooperationsgemeinden auch Standorte in den nachstehenden, nicht mit zentralörtlichen Funktionen ausgestatteten Gemeinden:
  - Fockbek
  - Westerrönfeld
  - Osterrönfeld
  - Schacht-Audorf
  - Jevenstedt

Die vorgenannten Gemeinden zählen mindestens 3.000 Einwohner und verfügen bereits über Lebensmittelmärkte nebst ergänzenden Versorgungseinrichtungen. Ggf. zusammen mit weiteren, versorgungslosen Nachbarorten im jeweiligen Nahbereich besteht dort prinzipiell ausreichend Tragfähigkeit für Lebensmittelmärkte auch in großflächiger Dimensionierung.
In den übrigen Kooperationsgemeinden sind teilweise kleinere Lebensmittel SB-Geschäfte am Markt. Eine ausreichende Tragfähigkeit für großflächige Märkte besteht dort normalerweise nicht mehr. Sie könnte im Einzelfall trotzdem vorliegen, wenn in einer verkehrsgünstig liegenden Gemeinde über die lokale Bevölkerung hinaus auch Durchfahrtkunden angesprochen werden können. Der größere Teil des Zielumsatzes eines geplanten Lebensmittelmarktes dürfte in solchen Fällen von außerhalb der Standortgemeinde stammen und über die intendierte örtliche Nahversorgungsfunktion weit hinausreichen. Sofern diese Fälle überhaupt auftreten, ist daher im Vorwege gutachterlich zu prüfen, inwieweit das jeweilige Vorhaben absehbar benachbarte Versorgungszentren sowie ggf. bereits vorhandene Nahversorgungsstrukturen am Standort oder in betroffenen Nachbargemeinden beeinträchtigt. Typische Vorhaben in solchen Fällen sind Neuansiedlungen von Discountern in der Größenordnung 800 - 1.000 qm VKF. Sie stellen gegenüber kleineren lokalen SB-Geschäften meist eine überlegene, weil preisgünstigere Einkaufsalternative dar und bergen entsprechende Verdrängungsrisiken. Insoweit ist in jedem Einzelfall eine sorgfältige Abwägung erforderlich.
Ein siedlungsstrukturell integrierter Standort ist auch bei positivem Prüfergebnis obligatorisch.

– Unabhängig von den vorgenannten Leitsätzen besteht im GEP-Raum derzeit konkret eine gute, teilweise redundante Nahversorgungsabdeckung mit insgesamt recht hoher Wettbewerbsintensität sowie besonders in Rendsburg und Büdelsdorf erkennbaren Overstoring-Ansätzen. Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sind allgemein mit einem erhöhten Verdrängungsrisiko behaftet und sollen daher nur noch zur ausdrücklichen Bedienung gewichtiger städtebaulicher Zielsetzungen erfolgen. Dazu zählen die Schließung von wenigen verbliebenen Deckungslücken im ländlichen Raum (z. B. Revitalisierung des Lebensmittelgeschäftes in Borgstedt), im Norden des Rendsburger Stadtteils Mastbrook oder die Behebung der Angebotsdefizite im Periodischen Bedarf in der Rendsburger Innenstadt.

– Bestandsnetz:
Grundsätzlich soll Restrukturierungen der Vorzug vor Neuansiedlungen gegeben werden. Eine marktgerechte Weiterentwicklung bestehender Märkte mit Objekt- und/oder Standortdefiziten (z. B. Unterdimensionierung, funktionale Handicaps) ist prinzipiell möglich, soll jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder zu einer Ausdünnung des vorhandenen siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungsnetzes führen. Bei signifikanten Erweiterungen (Richtwert: ab ca. +20 % VKF) und insbesondere auch bei einer damit verbundenen Standortverlagerung ist dies insoweit gutachterlich abzusichern. Soweit bei einer Verlagerung der aufgegebene 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 bestehender Märkte folgende Richtwerte zur Dimensionierung:

  a) Lebensmittel-Vollsortimenter und Verbrauchermärkte >2.000 qm VKF sind grundsätzlich den Städten Rendsburg und Büdelsdorf vorbehalten.
  b) In den größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung Fockbek, Westerrönfeld, Osterrönfeld, Schacht-Audorf und Jevenstedt gelten für Lebensmittelvollsortimenter 1.500 qm VKF als Richtwert für eine angemessene Dimensionierung und werden bis zu dieser Größenordnung prinzipiell von der Landesplanung mitgetragen[25]. Sie decken den Flächenanspruch eines normalen Vollsortimenters inkl. Getränkeabteilung oder separiertem Getränkemarkt üblicherweise ab. In begründeten Ausnahmefällen können - hier allerdings vorbehaltlich einer gesonderten Zustimmung der Landesplanung - bis 2.000 qm VKF vereinbart werden.
  c) Für Lebensmittel-Discounter gelten in den unter a) und b) genannten Gemeinden jeweils rund 1.000 - 1.200 qm VKF als Richtwert für eine angemessene und marktgängige Dimensionierung.

[25] 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 gutachterlicherseits von der Flächenempfehlung ausgenommen.

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".

– 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 Betriebe verbunden sind. Dies kann baurechtliche und städtebauliche (Nachnutzungs-) Probleme an deren Altstandorten aufwerfen.
So weist z. B. das EKZ Eiderpark einen hohen Anteil "nicht zentrenrelevanter" Verkaufsflächen auf, die bei einem wettbewerbsbedingten Leerfallen kaum auf gleiche Weise nachnutzbar sein dürften. Diese Problematik ist bei Ansiedlungsentscheidungen abzuwägen und ggf. eine fachgutachterliche Wirkungsanalyse einzuholen.

– Soweit in Großflächen branchenüblich zentrenrelevante Randsortimente geführt werden, erfolgt gemäß Vorgabe aus dem LEP 2010 außerhalb der ZVBs eine Beschränkung auf insgesamt max. 10 % VKF-Anteil. Je Teilsortiment gilt im Kooperationsraum eine Richtgröße von max. 400 qm, bis zu der schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche - hier insbesondere auf die geschwächte Rendsburger Innenstadt - unwahrscheinlich sind.

Soweit in Einzelfällen eine höhere Verkaufsfläche für einzelne Randsortimente zum Erhalt der Marktgängigkeit erforderlich und in dieser Branche marktüblich ist, kann dies ausnahmsweise auf Basis einer fachgutachterlichen Wirkungsanalyse zugelassen werden.

– Sowohl einzelbetrieblich als auch im Sinne der Attraktivität des Gesamtstandortes sind Clusterbildungen vorteilhaft. Insoweit 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.

6.4.3 Leitsätze und Empfehlungen für einzelne Lagebereiche

Für die einzelnen Standortbereiche gelten folgende Empfehlungen:

ZVB Innenstadt Rendsburg

– Primäres Ziel sollte die Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum sein.
– Dringend erforderlich ist hierbei auch eine qualitative Aufwertung der Innenstadt. Mit der Einrichtung eines Sanierungsgebiets kann dem zukünftig Rechnung getragen werden.
– Konsolidierung und Konzentration des Einzelhandels auf die Hauptgeschäftslagen: wesentliches Ziel ist die Wiederherstellung des südlichen Abschnitts der Fußgängerzone - ehemalige A-Lage (Altstädter Markt / Stegen / Jungfernstieg). Dabei ist der Relaunch des ehem. Hertie-Hauses als Ankerobjekt vordringlich, eine Reaktivierung der vollständigen früheren Verkaufsfläche ist jedoch kaum realistisch.
– Gegebenenfalls sollten sukzessive Umnutzungen in den für Einzelhandelsnutzungen kaum mehr vermarktbaren 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. Daher sollte die Einführung von Freizeiten (z. B. 30 Minuten) geprüft werden.
  Zudem 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 Innenstadt.
  – Keine Schaffung neuer Flächen für zentrenrelevante Sortimente - allenfalls nachrangige Umnutzungen im Bestand. Angebotsverdichtung für nicht zentrenrelevante Kernsortimente möglich.
  – Keine Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte.
    Die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes innerhalb des Standortes ist allerdings 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 Famila- 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 "zentrenrele-

vante" Nonfood-Sortimente. Ausnahmen könnten ggfs. Verlagerungen aus Gewerbegebiets- und / oder Solitärlagen in das Stadtzentrum sowie Bestandsoptimierungen darstellen.

Alle sonstigen Ortszentren und Nahversorgungszentren

- 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 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 Gemeinde ist wirtschaftlich ein Grenzfall. Gelingt sie, sollte Büdelsdorf auf weitere Lebensmittelmarktentwicklungen im Ostteil der B 203 und v. a. auch im Neubaugebiet Brandheide grundsätzlich verzichten.

GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung

- Im GEP-Raum sind lediglich die Städte Rendsburg (Mittelzentrum) und Büdelsdorf (Stadtrandkern 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 Landesentwicklungsprogramm 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 Stadtrandkern II. Ordnung auf Landesebene in Betracht.

– Die interkommunale Vereinbarung über den Umgang mit Nahversor- gungseinrichtungen außerhalb der ausgewiesenen Zentralorte wird im Rahmen dieses regionalen Einzelhandelskonzeptes getroffen.
  Die Gutachter empfehlen, den bereits erreichten Entwicklungsstand durch die Ausweisung entsprechender Schwerpunktaufgaben für die o. g. Gemeinden in einer künftigen Fortschreibung des Regionalplanes nachzuführen.

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

– Unabhängig davon gilt auch in den o. g. Gemeinden gegenwärtig die Empfehlung, auf Grund der insgesamt bereits überdurchschnittlichen Lebensmittel-Flächenausstattung in den GEP-Gemeinden in Verbindung mit einer allgemein recht hohen Wettbewerbsintensität dort bis auf Weiteres grundsätzlich keine weiteren großflächigen Lebensmittelmärkte anzusiedeln, es sei denn, damit sind sehr gewichtige städtebauliche Zielsetzungen verbunden (s. Empfehlungen zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten).

– Eine marktgerechte Weiterentwicklung bestehender Märkte auf Basis der vereinbarten Orientierungswerte für Verkaufsflächen soll dagegen prinzipiell möglich sein. Insgesamt gilt auch hier: Die Funktions- und Leistungsfähigkeit zentraler Orte und zentraler Versorgungsbereiche darf durch solche Lebensmittelplanvorhaben nicht beeinträchtigt werden, ebenso wenig soll die Nahversorgung benachbarter Gemeinden dadurch in ihrer Tragfähigkeit gefährdet werden.

6.4.4 Anpassung der Bauleitplanung

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

Dort, wo großflächige Einzelhandelsentwicklungen auf Grund einer fehlenden oder veralteten Überplanung die Leitlinien des Konzeptes unterlaufen können, ist insoweit eine Anpassung der Bauleitplanung an die Konzeptvorgaben angezeigt. Dies liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Gemeinden/Ämter. "Verdachtslagen" sind insbe-

sondere verkehrsgünstige Bereiche mit vorhandenem Fachmarktbesatz bzw. Ansätzen von Clusterbildung. Sofern in Innenbereichen keine Überplanung besteht oder vorgesehen ist, kann in solchen Fällen vom Instrument des im Jahre 2007 neu eingefügten § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch gemacht und die weitere Handelsentwicklung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

6.4.5 Belastbarkeit der Rendsburger Innenstadt

Das vorliegende Konzept empfiehlt keinen vollständigen Verzicht auf "zentrenrelevante" Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Rendsburger Innenstadt, sondern stellt eine Reihe von Ausnahmen unter den Vorbehalt einer gutachterlichen Wirkungsanalyse (im Sprachgebrauch auch "Verträglichkeitsanalyse" genannt).
Im Regelfall berechnet eine Wirkungsanalyse den Anteil des Umsatzes, den u. a. der innerstädtische Handel in der jeweils vorhabenrelevanten Warengruppe an das Untersuchungsvorhaben außerhalb der Innenstadt abtreten müsste. Dieser Befund wird anschließend einer städtebaulichen Risikobewertung unterzogen. Ausschlaggebend für die Bewertung ist dabei nicht die einzelbetriebliche Konkurrenzsituation, sondern das damit verbundene städtebauliche Risikopotenzial für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt als Handelsstandort. Relevante Problemlagen sind ein nachhaltiger Kompetenzverlust im Angebot der jeweiligen Warengruppe, das absehbare Eintreten von Leerständen, erhebliche Frequenzverluste, dauerhafte Herabsetzung von Lagequalitäten.
Als Grenze für die zumutbare Umverteilungsquote wird häufig 10 % operationalisiert. Die einschlägige Rechtsprechung unterstützt diese Größenordnung; teilweise werden jedoch auch Umverteilungsquoten von +/- 20 % als Schwelle für die Annahme städtebaulicher Schädigungen vorgebracht. Letztendlich entscheiden die konkrete Situation und eine mögliche Vorschädigung über die Höhe der tolerierbaren Umsatzumverteilung, welche im schlechten Fall auch kleiner als 10 % ausfallen kann.
Die bestehende Vorbelastung der Rendsburger Innenstadt lässt es angezeigt erscheinen, auch dort die tolerierbare Belastungsschwelle deutlich zu limitieren. Bereits 2010 wurde anlässlich einer Untersuchung noch innenstadtverträglicher Ausbauspielräume im EKZ Eiderpark festgestellt, dass die Rendsburger Innenstadt nur eingeschränkt belastbar ist[26] 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.

6.4.6 Planungshorizont der Konzeptfortschreibung

Die Konzeptfortschreibung berücksichtigt Planvorhaben, die zum Analysezeitpunkt bereits im Bau waren oder deren Baurecht kurzfristig zu erwarten war. Insoweit ist ein gewisser Vorgriff auf die kurzfristig absehbare Handelsentwicklung gewährleistet. Alles in allem dürfte es eine ausreichende Handlungs- und Bewertungsgrundlage für die kommenden 5-7 Jahre darstellen.

[26] Vgl. BulwienGesa-Studie 104134 vom 13.9.2010 "Markt- und Standortanalyse Fachmarktzentrum Eiderpark"

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 (soweit 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.

6.4.7 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.

6.4.8 Interkommunale Abstimmung im GEP-Raum

Auftragsgemäß beschränkt sich die Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auf die Aktualisierung der Marktanalyse, die Identifikation zentraler Standorte, eine Aktualisierung der Liste "zentrenrelevanter" Sortimente sowie eine Neufassung des Zielsystems und der Entwicklungsleitlinien.
Das mit dem Vorgängerkonzept 2004 entwickelte Abstimmungsprocedere bleibt dagegen unberührt. Nur die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen sowie die Sortimentsliste werden durch die Konzeptfortschreibung ersetzt. Die Gutachter empfehlen, das Abstimmungsprocedere auf Basis des neuen Konzeptes zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

6.4.9 Aktuelle Projektübersicht

Während der Konzeptfortschreibung sind für eine Reihe anhängiger Planvorhaben des Einzelhandels eigenständige projektbezogene Wirkungsanalysen durchgeführt worden. Die projektbezogenen Untersuchungen sind zeitlich so synchronisiert, dass sie dem Bearbeitungsstand des regionalen Einzelhandelskonzeptes angepasst sind, diesem also nicht 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.

Während der Konzepterstellung separat untersuchte Einzelhandelsprojekte im GEP-Raum			
Gemeinde	Projekt	Bearbeitungs-status der Projektgutachten	Untersuchungsergebnis der Analyse bzw. Kommentar BulwienGesa
Rendsburg	Media Markt (Friedrichstädter Str.)	abgeschlossen	Projekt ist unter Inkaufnahme von Wettbewerbsbelastungen vertretbar und konzeptkonform.
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 und konzeptkonform
Osterrönfeld	Nahversorgungsstandort Verkehrskreisel (Kieler Str.): Aldi-Verlagerung	abgeschlossen	Verlagerungs-Vorhaben ist verträglich und konzeptkonform; Zur Frage der geplanten Edeka-Erweiterung auf die Aldi-Altfläche s. gesonderter Hinweis.

Soweit bereits untersucht, verweisen wir hinsichtlich der Details auf die jeweilige projektbezogene Wirkungsanalyse.

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 entfiele 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 1.500 qm VKF für Neuansiedlungen ist an diesem Standort auf Grund des Bestandsschutzes insoweit gegenstandslos. Die Wirkungsanalyse hatte diesen Umstand zu berücksichtigen und infolgedessen die Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme, d. h. die Aldi-Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes, mit insgesamt positivem Befund geprüft.
  Der Umstand, dass die am Altstandort des Weiteren von Beginn an vertretenen Shops sowie der Kloppenburg-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 28. März 2013