

LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG

Regionales Einzelhandelskonzept 2021/2023



erstellt für: Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Projekt-Nr.: P2211-8913

Bearbeiter: Robert Junger
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 12. März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	1	4.1.4	Evaluierung zentraler Versorgungsbereiche im KOOP-Raum	53
1.1	Ausgangslage und Untersuchungsanlass	1	4.2	KOOP-Raum: Standortprofile der Einzelhandelslagen	59
1.2	Methodik und Datengrundlagen	2	4.2.1	ZVB Rendsburg – Innenstadt	59
2	DER DEUTSCHE EINZELHANDEL – ENTWICKLUNGEN UND TRENDS	7	4.2.2	Rendsburg – Nahversorgungszentrum Güterbahnhof/Schleife (ZVB)	61
2.1	Entwicklung Einzelhandelsumsatz und privater Konsum	7	4.2.3	Rendsburg – Nahversorgungszentrum Kreishafen (ZVB)	62
2.2	Distanzhandel/E-Commerce	11	4.2.4	Rendsburg – Nahversorgungszentrum Alter Bauhof (ZVB)	64
2.3	Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben bis 2016 - 2026	12	4.2.5	Rendsburg – Nahversorgungszentrum Flensburger/Eckernförder Straße (ZVB)	66
2.4	Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren	15	4.2.6	Rendsburg – GE Friedrichstädter Straße (Fachmarkt-Sonderstandort)	67
2.5	Entwicklungstrends in der Nahversorgung	19	4.2.7	Büdelndorf – ZVB Stadtzentrum mit Ergänzungsbereichen (ZVB)Hollerstraße West und EKZ Rondo	69
3	MAKROSTANDORT LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG	26	4.2.8	Fockbek – Ortszentrum (ZVB)	71
3.1	Lage im Raum, Verwaltung, zentralörtliche Funktionen	26	4.2.9	Fockbek – Nahversorgungszentrum Disshorn zur Verlagerung vorgesehen	72
3.2	Verkehrsanbindung	28	4.2.10	Schacht-Audorf – Ortszentrum (ZVB)	74
3.3	Einwohnerentwicklung und -prognose	29	4.2.11	Jevenstedt – Ortszentrum (ZVB)	76
3.4	Haushaltsstrukturmerkmale	32	4.2.12	Osterrönfeld – Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel	78
3.5	Beschäftigung und Pendlerverflechtungen	37	4.2.13	Westerrönfeld – Nahversorgungszentrum Am Busbahnhof	80
3.6	Nachfrageentwicklung im KOOP-Raum	39	4.3	Nahversorgungsabdeckung und -qualität im KOOP-Raum	82
4	LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG ALS EINZELHANDELSSTANDORT	41			
4.1	Einzelhandelslagen im KOOP-Raum	41			
4.1.1	Überblick/Systematik – zentrale Versorgungsbereiche	41			
4.1.2	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung/-entwicklung	41			
4.1.3	Marktverteilung im KOOP-Raum	46			

INHALTSVERZEICHNIS

5	EINZELHANDEL IM KOOP-WIRTSCHAFTSRAUM AUS KUNDENSICHT – ERGEBNISSE REPRÄSENTATIVER KUNDENBEFRAGUNGEN	91	7	KONZEPTTEIL	142
5.1	Methodische Vorbemerkung	91	7.1	Zusammenfassung Marktanalyse	142
5.2	Soziodemografische Stichprobenmerkmale	91	7.1.1	Einwohner- und Nachfrageentwicklung im KOOP-Raum	142
5.3	Kundenherkunft und Evaluierung des Einzugsgebietes	92	7.1.2	Einzelhandelsentwicklung im Kooperationsraum	143
5.4	Einkaufsverhalten 2019/2020	98	7.1.3	Marktverteilung im Kooperationsraum	146
5.5	Die Rendsburger Innenstadt in der Kundenbeurteilung	115	7.1.4	Rendsburger Innenstadt	146
5.6	Frequenzanalyse in der Rendsburger Innenstadt	119	7.1.5	Nahversorgung im KOOP-Raum	148
			7.1.6	Einzugsgebiet, Kaufkraftbindung, Zentralität und	149
6	UMLANDVERFLECHTUNGEN UND MARKTLEISTUNG	124	7.2	Landesplanerischer Zielrahmen	151
6.1	Regionales Wettbewerbsumfeld	124	7.2.1	Vorbemerkung	151
6.2	Nachfragevolumen im KOOP-Raum und im weiteren Einzugsgebiet	126	7.2.2	Beeinträchtigungsverbot und Schutzanspruch zentraler Versorgungsbereiche	153
6.3	Einzelhandelszentralitäten im KOOP-Raum	128	7.2.3	Landesplanerisches Integrationsgebot	154
6.4	Kaufkraftbindung im KOOP-Raum	129	7.2.4	Landesplanerisches Zentralitätsgebot	157
6.5	Mitteltragfähige Verkaufsflächenpotenziale im KOOP-Raum	134	7.2.5	Landesplanerisches Kongruenzgebot	159
6.5.1	Methodik	134	7.2.6	Weitere künftige landesplanerische Ziele / Grundsätze	160
6.5.2	Voreinschätzung des mittelfristig tragfähigen Verkaufs- flächenpotenzials im KOOP-Raum	135	7.3	Aktuelles Standort- und Zentrensystem im KOOP-Raum	162
			7.4	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Kooperationsraum (Sortimentsliste)	168
			7.5	Übergeordnete Entwicklungsleitlinien für die Handels- entwicklung im KOOP-Raum	172

INHALTSVERZEICHNIS

7.6	Empfehlungen zur Sortimentssteuerung	175
7.6.1	Vorbemerkung	175
7.6.2	Steuerungsleitlinien für zentrenrelevante Kernsortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente, s. NVK)	175
7.6.3	Steuerungsleitlinien für nicht zentrenrelevante Kernsortimente	177
7.6.4	Steuerungsleitlinien für nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahversorgungskonzept)	179
7.7	Ergänzende Leitsätze und Empfehlungen für herausgehobene Lagebereiche	183
7.8	Anpassung der Bauleitplanung	186
7.9	Belastbarkeit der Rendsburger Innenstadt	186
7.10	Vorgezogene Einbeziehung zentraler Orte im umgebenden Einzugsgebiet in die Abstimmung von Einzelhandelsgroß- vorhaben innerhalb des Kooperationsraumes	187
7.11	Planungshorizont der Konzeptfortschreibung	187

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.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Hamburg, der 12. März 2024

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage und Untersuchungsanlass

Die bulwiengesa AG, Hamburg, erstellte in den Jahren 2004 und 2013 Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) für die Mitgliedsgemeinden (MG) der damaligen gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung (GEP), heute Kooperationsgemeinden des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg, im Folgenden KOOP-Raum genannt). Die Konzepte wurden in enger Zusammenarbeit mit der Entwicklungsagentur, ihren Mitgliedsgemeinden und Gremien, der die Kooperation begleitenden Firma Raum & Energie, Wedel, und dem Land Schleswig-Holstein ausgearbeitet.

Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde 2013 fertiggestellt, basiert teils jedoch auf Analyseschritten, die bis in das Jahr 2010 zurückreichen. Seither haben sich nicht nur die lokalen und regionalen Marktrahmenbedingungen erheblich verändert, sondern auch der raumordnerische Zielrahmen für großflächige Einzelhandelsvorhaben des damals noch recht neuen Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 hat sich mit Inkrafttreten der Fortschreibung im Dezember 2021 verändert.

Das Regionale Einzelhandelskonzept 2013 enthält einige Leitlinien, die von Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans 2010 abweichen; z. B. lässt es für eine Reihe von Kooperationsgemeinden ohne zentralörtlichen Status grundsätzlich auch großflächige Nahversorgung zu. Die Landesplanung toleriert bisher unter Voraussetzungen begrenzte Zielabweichungen, die im Rahmen regionaler Einzelhandelskonzepte zwischen Zentralorten und Umlandgemeinden einvernehmlich geregelt werden.

Für den fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan zeichnet sich diese Möglichkeit im Rahmen eines im Einzelfall nunmehr allerdings zu eröffnenden Zielabweichungsverfahrens weiterhin ab (LEP 2021, Kap. 3.10 Ziel 9).

Vielbeachtete Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) aus 2018 stellte zwischenzeitlich klar, dass auch Einzelhandelsbetriebe in den Regelungskreis der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie 2006/123 fallen. Dies hat zur Konsequenz, dass eine Einschränkung der Geschäftsausübung z. B. durch eine planungsrechtliche Begrenzung der Verkaufsfläche oder ein Ausschluss bestimmter Sortimente nur aus *"zwingenden Gründen des allgemeinen Interesses"* zulässig ist. Hierzu zählt weiterhin der Innenstadtschutz ("Schutz der städtischen Umwelt"), jedoch müssen die Maßnahmen aus einem städtebaulichen Konzept explizit abgeleitet und zur Zielumsetzung erforderlich, verhältnismäßig (d. h. nicht über das zur Zielerreichung gebotene Maß hinausgehend) und diskriminierungsfrei sein. Letztgenannte Voraussetzung dient primär der Verhinderung von Marktzutrittsbarrieren für externe (ausländische) ansiedlungswillige Betriebe, die nicht planungsrechtlich gegenüber bereits ansässigen Betrieben benachteiligt werden dürfen.

Auch vielfach verbreitete Ansiedlungssteuerungen über Ziel-Verkaufskennziffern oder Bedarfsausweisungen sind nicht mehr zulässig. Lokal verwendete Sortimentslisten sind ortsspezifisch zu begründen - diese Voraussetzung steht z. B. einer ungeprüften und unbegründeten Übernahme verbindlich vorgegebener landesweiter Sortimentslisten entgegen.

Infolgedessen sind Kommunen gehalten, ihre Einzelhandelskonzepte auf diese Erfordernisse zu überprüfen bzw. anzupassen.

Veränderte lokale Marktrahmenbedingungen, absehbare raumordnerische Anpassungen des Zielrahmens sowie die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs EuGH 2018¹ veranlassen die Kooperationsgemeinden zu einer Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2013.

¹ EuGH 30.1.2018 Urteil C31-16

Eine Evaluierung oder Überarbeitung des von Fa. Raum und Energie, Wedel, betreuten Abstimmungsprozederes ist wie bereits im Vorgängerkonzept nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Die Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg beauftragte mit Schreiben vom 23.05.2019 die bulwiengesa AG, Hamburg, auf Basis eines Leistungsangebotes vom 27.02.2019 mit der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Das REHK wurde nach Vorabstimmung mit der Landesplanung am 19.8.2021 vorgelegt. Verändertes Einkaufsverhalten und veränderte Marktrahmenbedingungen infolge der Covid-19-Pandemie veranlassten die Entwicklungsagentur, die Nachfrage- und Einzelhandelsbestandsdaten im Untersuchungsraum im Winter 2022/2023 aktualisieren zu lassen. Die übrigen Untersuchungsschritte bleiben hiervon grundsätzlich unberührt. Das aktualisierte REHK wurde zunächst am 4.7.2023 im Entwurf vorgelegt und nach Beschluss durch den Verwaltungsrat der Entwicklungsagentur am 12.7.2023 bis Jahresende 2023 von den Mitgliedsgemeinden ratifiziert.

1.2 Methodik und Datengrundlagen

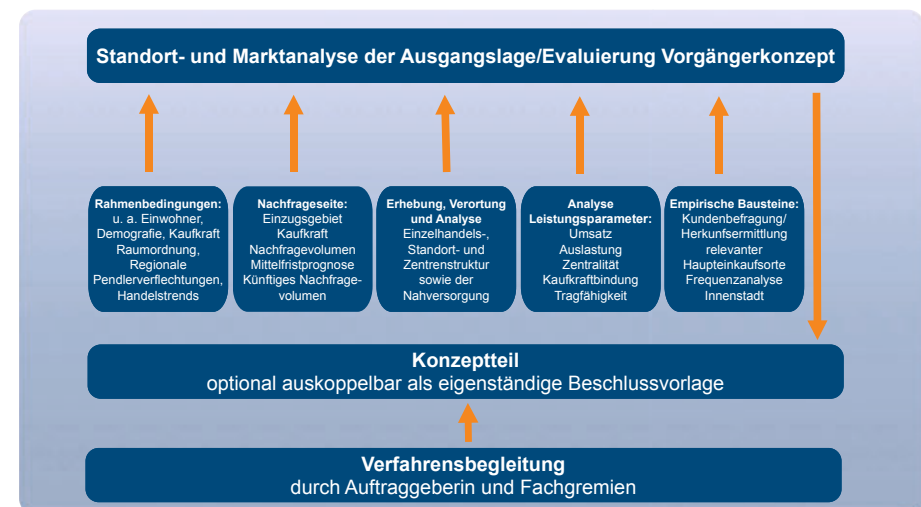
Methodik

Grundsätzlich ruht das Konzept auf fünf analytischen Säulen, aus denen wiederum der Konzeptteil abgeleitet ist:

- Aufbereitung der für den Einzelhandel relevanten Standortrahmenbedingungen im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg;
- Evaluierung des Einzugsgebietes und Neuberechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens nebst Trendvorausschau

- Erfassung und Analyse der Einzelhandelsstandorte und des Einzelhandelsbestandes im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und seiner Entwicklung seit Erstellung des Vorgängerkonzeptes
- Analyse der Marktleistung (Umsatz, Zentralität, Kaufkraftbindung) und der Stellung des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg im regionalen Wettbewerbsgefüge
- Empirische Absicherung gutachterlicher Befunde durch eine repräsentative Besucherbefragung an den Haupteinkaufsstandorten sowie einer Frequenzanalyse der Rendsburger Innenstadt.
- begleitend die Führung explorativer Gespräche mit Verwaltung, und ausgewählten Händlern.

Der abschließende Konzeptteil fasst die Befunde zu einer mittelfristigen Guidance für die Steuerung des Einzelhandels zusammen.



Die durchgeführte Analyse beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsbausteine:

- Überblick zur Gesamtmarktentwicklung des Einzelhandels in Deutschland/Stand 2021
- Kurzdarstellung wesentlicher Makro-Daten des KOOP-Raumes (Siedlungsstruktur und Verkehrsgerüst, Einwohnerentwicklung, Haushaltsstruktur, Sozioökonomie, und Pendlerverflechtungen).
- Vollständige Erhebung und Leistungsbewertung des Einzelhandelsbesatzes im KOOP-Raum (Stand 08/2019, aktualisiert 02/2023) durch erfahrene Mitarbeiter der bulwiengesa AG sowie eine darauf aufbauende regionale Marktanalyse. Inhalte sind u. a.:
 - Analog und weitestgehend vergleichbar zu den Vorgängererhebungen aus den regionalen Einzelhandelskonzepten 2004 und 2013 erfolgte eine Zuordnung nach Hauptwarengruppen und Lagebereichen. Mehrsortimenter sind differenziert nach den tatsächlichen Flächenanteilen der jeweiligen Warengruppen zugeordnet.
 - Zusammengefasste Analyse auf 5 Hauptwarengruppen: Periodischer Bedarf, Modischer Bedarf, Elektro/Technik, DIY/Garten/Freizeit, Möbel/Einrichtungsbedarf und Hartwaren/Persönlicher Bedarf.
 - Vergleichende Analyse der Leistungs- und Strukturdaten des Einzelhandels im Kooperationsraum, Neuberechnung von Zentralitäten und Kaufkraftströmen, Positionierung der Region im überregionalen Wettbewerbsgefüge unter Berücksichtigung dortiger Einzelhandelsentwicklungen.
 - Untersuchung, Darstellung und Bewertung der Nahversorgungsqualität und -abdeckung.
- Aktualisierte Gesamtbewertung der Versorgungsleistung.
- Funktionsanalyse einzelner Standorte/Lagebereiche.
- Tragfähigkeitsanalyse für Einzelhandel im Kooperationsraum aktuell und mit mittelfristiger Trendberechnung.
- Evaluierung des bestehenden Zentrumsystems und Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche auch unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher aktualisierter Rechtsprechung und der Fortentwicklung einschlägiger fachlicher Standards (Erhebung und Kartierung aktueller Erdgeschossnutzungen), Stand 2019/2020.
- Repräsentative Kunden-/Besucherbefragungen an wesentlichen Einzelhandelsstandorten im Raum Rendsburg. Insgesamt wurden 1.247 ausgewertete Interviews an den vier wichtigsten Einkaufsstandorten in Rendsburg und Büdelsdorf im Winter 2019/2020 durchgeführt. Die Stichproben verteilten sich dabei wie folgt:
 - Rendsburg Innenstadt (Altstadt, Hauptgeschäftslage) n = 315
 - EKZ Eiderpark (Friedrichstädter Straße) n = 305
 - Real SB-Warenhaus (Schleswiger Chaussee) n = 300
 - EKZ Rondo (Büdelsdorf) n = 327=> Der Eigentümer des EKZ Rondo zog nach der Befragung die Einwilligung der Centerverwaltung zur Verbreitung der Befragungsergebnisse zurück, so dass diese an den betreffenden Stellen dieses Gutachtens geschwärzt werden müssen.

Die Kundenbefragung wurde von bulwiengesa AG konzipiert und ausgewertet. Die Durchführung der Feldarbeiten vor Ort sowie die Datenaufbereitung oblag dem langjährigen bulwiengesa-Kooperationspartner teammarcon, Norderstedt.

Warengruppensystematik bulwiengesa AG		
Hauptwarengruppen	Teilwarengruppen	Enthaltene Sortimente
Periodischer Bedarf	Periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Pharmaziewaren Zoobedarf periodisch Zeitungen/Zeitschriften/Tabak
Modischer Bedarf	Bekleidung	Damenoberbekleidung (DOB), Herrenoberbekleidung (HAKA) Sportbekleidung (Breitensport) Kurzwaren/Wäsche/Kinderbekleidung/Modische Accessoires
	Schuhe	Schuhe inkl. Sportschuhe (Breitensport)
Elektro/Technik	Elektro/Technik	Weißer Ware, Brauner Ware/Tonträger (UE) Foto/Video, EDV, Telekommunikation
DIY (Do it Yourself)/Garten/Freizeit	Heimwerker-/Gartenbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Eisenwaren/Beschläge Zimmerpflanzen/Blumen/Floristik Freipflanzen/Gartenbedarf
	Freizeitbedarf	Kfz-Zubehör Fahrräder/Zubehör Sport/Campingartikel (Hardware)
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel inkl. Büromöbel, Küchen, Badmöbel, Gartenmöbel, Betten/Matratzen
	Sonstiger Einrichtungsbedarf	Teppiche, Bodenbeläge Leuchten Heimtextilien, Bettwaren
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	Haushaltswaren/GPK Bücher Spielwaren Uhren/Schmuck Gesundheit Sonstige Hartwaren	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (GPK) Bücher, Poster Spielwaren Uhren/Schmuck Optik/Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf U. a. Schreibwaren/Bürobedarf, Bastel- und Künstlerbedarf, Kunstgegenstände, Musikalien, Kinderwagen Heimtierbedarf (ohne Futter/Verbrauchsgüter)

Hinweis: Die Reichweite der Handelsstandorte, ihre Kundenschichtung und das Besuchsverhalten vor Ort können sich seit 2019/2020 durchaus verändert haben. Auch im Vergleich 2019 zu 2010 ergaben sich entsprechende Änderungen in geringem bis mäßigem Umfang.

Im September 2022 wurde in der Rendsburger Altstadt im Auftrag der Rendsburg Tourismus und Marketing GmbH eine Besucherbefragung im Rahmen der bundesweiten Initiative "Vitale Innenstädte" durchgeführt. Es liegt nahe, diese vergleichend zur im Jahr 2019 durchgeführten Besucherbefragung im Rahmen des REHK auszuwerten und zu interpretieren. Eine Prüfung der methodischen Ansätze beider Befragungen ergab jedoch, dass dies nicht ohne Weiteres möglich ist. Die Befragung im Rahmen des REHK konzentrierte sich auf Besucher des innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches. Die Befragung im Rahmen der Initiative "Vitale Innenstädte" bezog auch die in den jeweiligen Innenstädten lebenden Bewohner ein und bezieht sich insoweit auf eine gemischte Grundgesamtheit aus Besuchern und Bewohnern. Altstadtbewohner machen in der 2022er Befragung rd. 39 % der Gesamtstichprobe aus. Allerdings leben in der Rendsburger Altstadt nicht viel mehr als ca. 1.000 Menschen, so dass diese in der Gesamtstichprobe der 2022er Besucherbefragung überrepräsentiert sind. Die 2022er Befragung unterzeichnet dadurch im Vergleich zur 2019er Befragung bereits aus methodischen Gründen u. a. das Gewicht auswärtiger Kunden und das Einkaufsmotiv als Besuchs-/Aufenthaltsgrund; ferner könnten Altersdurchschnitt und demografische Schichtung der Stichprobe dadurch abweichen.

Die Ausdehnung des Umland-Einzugsgebietes weicht jedoch zwischen den Kundenbefragungen 2022, 2019 und 2010 kaum ab und erweist sich insoweit als recht stabil.

- Um die Besucherbefragungen aus 2019 (bulwiengesa) und 2022 (Initiative Vitale Innenstädte) näherungsweise vergleichbar zu machen, empfehlen wir der Stadt Rendsburg bzw. der Rendsburg Tourismus und Marketing GmbH, sich um eine Auswertung der 2022er Befragung nur für Personen zu bemühen, die als aktuellen Aufenthaltsgrund in der Rendsburger Innenstadt nicht "Wohnen" angegeben haben.

Themen der Besucherbefragungen 2019/2020:

- Ermittlung der aktuellen Kundenstruktur (Haushaltsmerkmale, Altersgruppen)
 - Fortlaufende empirische Validierung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes (Reichweite, Marktdurchdringung)
 - Aktuelles Besuchs- und Einkaufsverhalten (Besuchsmotive, nachgefragte Produkte, aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen)
 - Kopplungsbeziehungen mit anderen relevanten Einkaufsstandorten im Umfeld
 - Aktualisierung des Meinungsbildes zur Rendsburger Innenstadt und dem dort vertretenen Einzelhandel
 - Lokale und regionale Einkaufsorientierungen und ihre Veränderung im Zeitablauf.
- Frequenzanalyse der Haupt- und Nebenlagen der Innenstadt Rendsburg am Freitag, 08.11.2019 und Samstag, den 09.11.2019 (Tagesgangkurven und Erwartungswerte für das Gesamtbesucheraufkommen).

- Der Konzeptteil fasst die Befunde der Marktanalyse zusammen und leitet daraus die künftigen Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung im KOOP-Raum ab.
 - Ableitung einer für den KOOP-Raum geltenden Liste zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente.
 - Grundstücksscharfe Abgrenzung zentraler Versorgungsbe-
reiche (ZVB) sowie Evaluierung/Überarbeitung des Zentren-
systems im KOOP-Raum.
- Die methodische Vorgehensweise, Untersuchungsergebnisse und erste Konzeptansätze wurden einem Arbeitskreis der Entwicklungsagentur am 22. Mai 2019 und am 22. Januar 2020 vorgestellt.

Der fertiggestellte Konzeptentwurf wurde am 4. Dezember 2020 ausgeliefert, nach interner Abstimmung am 29. Januar 2021 erneut vorgelegt und im Nachgang mit der Landesplanung abgestimmt.

Die Covid-19-Pandemie ab Frühjahr 2020 machte in 2021 eine Überarbeitung des Abschnittes zur übergeordneten bundesweiten Marktentwicklung und eine Neuberechnung des mittelfristigen Nachfragetrends erforderlich. Eine vorläufige und mit der Landesplanung abgestimmte Endfassung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurde am 19. August 2021 ausgeliefert.

Diese vorläufige Endfassung wird mit der hier vorliegenden Fassung mit aktualisierter Datengrundlage abgelöst.

Quellenverzeichnis

- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten (z. B. MB-Research, Agentur für Arbeit, Statistikamt Nord, Stat. BA).
- Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 und in der aktualisierten Fassung 2021
- Auswertung eigener Datenbanken (v. a. immobilien- und regionalwirtschaftliche Datenbank RIWIS) zur Regionalökonomie, zum großflächigen Einzelhandel in der Region sowie zu wesentlichen Handelsimmobilien im KOOP-Raum.
- der Auswertung eigener Gutachten im Untersuchungsraum und an der Peripherie, insbesondere des Vorgängerkonzeptes 2013 sowie externer Gutachten/Konzepte.
- explorative Gespräche mit Verwaltung, und ausgewählten Händlern.
- der Auswertung des wöchentlichen Pressespiegels der Stadt Rendsburg.

2 DER DEUTSCHE EINZELHANDEL – ENTWICKLUNGEN UND TRENDS

2.1 Entwicklung Einzelhandelsumsatz und privater Konsum

Die Marktentwicklung im deutschen stationären Ladeneinzelhandel wird vornehmlich durch die privaten Konsumausgaben, das Verhalten expandierender Filial- und Franchisesysteme sowie die fortlaufenden Marktanteilsverschiebungen vom stationären Handel zum Distanzhandel¹ geprägt.

Grundsätzlich steigt die Inlandsnachfrage nach Konsumgütern seit über 10 Jahren kontinuierlich an und trug auch zuvor in der Immobilien- und Finanzkrise 2008 bereits zur Stabilisierung der Konjunktur bei. Eine vergleichsweise hohe Beschäftigung sowie ein robuster Arbeitsmarkt haben das Verbrauchervertrauen gestärkt; die bis 2022 anhaltende Niedrigzinsphase sowie zwischenzeitlich auch recht hohe

¹ Methodische Anmerkung zur Thematik „Distanzhandel vs. stationärer Ladenhandel“:
Der Begriff „Distanzhandel“ schließt alle Vertriebsformen ein, bei denen die Ware per Versand zum Kunden gelangt und der Bestellvorgang/Kaufakt nicht in einem Ladenlokal ausgeführt wurde. Enthalten sind der klassische Katalogversand, der sogenannte interaktive oder onlinebasierte Versandhandel sowie auch Teleshopping. Die methodische Trennung ist schwierig, da sie einerseits rein funktional nach dem tatsächlichen Einkaufsvorgang unterschieden werden kann (Verbraucher- und Haushaltsbefragungen messen z. B. diese Art „Online“- oder „Distanzhandelsanteil“) oder eine Zuordnung der Handelsunternehmen nach ihrem vertriebslichen Schwerpunkt vorgenommen werden kann. Beide Methoden haben spezifische Nachteile. Aus Verbraucherbefragungen ist zwar eine Einkaufsneigung und ihre Veränderung im Zeitablauf abfragbar, jedoch lassen sich daraus kaum zuverlässig monetäre Umsatzhöhen und Marktanteile ableiten. Die nachfragegezielte Messung von Marktanteilen für den Distanzhandel birgt insoweit ein Risiko der Überzeichnung, zumal damit auch Kanäle außerhalb des deutschen Einzelhandels erfasst würden, z. B. Herstellerdirektverkauf, private Verkäufe über Online-Marktplätze oder der Einkauf bei ausländischen Anbietern. Umgekehrt erzielen immer mehr Handelsunternehmen ihre Umsätze sowohl stationär als auch über eigene Onlineshops, so dass auch eine Zuordnung nach Umsatzschwerpunkten mit Unschärfen behaftet ist.

Zur überschlägigen Berechnung des Distanzhandelsanteils auf Ebene einzelner Handelsbranchen wertet bulwiengesa prioritär fortlaufende und auf möglichst breiter Basis erstellte Branchenpanels aus; ferner werden Daten und Erkenntnisse führender Handelsforschungsinstitute (z. B. EHI Retail Institute, IfH Köln, GfK) und Verbände (HDE) ausgewertet.

Zur Analyse des Nachfrageverhaltens ziehen wir zudem fortlaufende repräsentative Kunden- und Haushaltsbefragungen der bulwiengesa heran. Auch die Besucherbefragung in der Rendsburger Innenstadt trägt hierzu einen weiteren Mosaikstein bei.

Tarifabschlüsse stimulieren den Konsum zusätzlich. Über viele Jahre hinweg sank der Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum. Eine Trendumkehr nach 2015 hatte bis zum Ausklingen der Covid-19-Pandemie Bestand, denn trotz zeitweise erzwungener Schließungen vieler Einzelhandelsbranchen brach auch in den Pandemie Jahren die Konsumgüternachfrage nicht ein. Von empfindlichen Rückgängen betroffen war v. a. der Modische Bedarf, während Branchen wie Nahversorgung sowie zeitweise auch Heimwerken/Garten/Hobbys, ferner in besonderem Maße auch Fahrräder und Zubehör erhöhte Umsätze verzeichnen konnten.

Über alle Branchen hinweg profitierte zudem der Onlinehandel, dessen ohnehin fortschreitende Marktanteilsgewinne zu Lasten des stationären in 2020/2021 nochmals beschleunigt wurden. Die erwartete Normalisierung ab 2022 wurde durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges und die damit verbundene Kostenexplosion im Energiebereich, der sich auch auf fast alle Einzelhandelsprodukte auswirkte, verhindert. Gleichzeitig nahm auch die langjährig andauernde Niedrigzinsphase ein abruptes Ende, wodurch viele Haushalte insbesondere durch stark gestiegene Kosten für die Immobilienfinanzierung belastet werden.

Steigende Kosten für Wohnen, und Energie, Gesundheit und (abgesehen vom ÖPNV) Verkehr absorbieren aktuell somit einen zunehmenden Anteil der Konsumausgaben und tragen zu einem wieder sinkenden Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum bei. In 2022 allerdings schlug dies noch nicht durch, da die privaten Haushalte durch den Abbau von Ersparnissen in der ersten Jahreshälfte 2022 den Konsum stimulierten. Die Sparquote privater Haushalte bewegt sich üblicherweise in einem Korridor von etwa 10 - 12 %, stieg 2020/2021 vorübergehend auf rd. 15 - 16 % und normalisierte sich in 2022 wieder auf etwa 11 %.

Da der Onlinehandel seine in 2020/2021 erheblich gewachsenen Marktanteilsgewinne nach Ausklingen der Covid-19-Pandemie zudem nicht halten konnte und einen Teil davon an den stationären Handel wieder abgab, ergab sich für diesen in 2022 trotz des krisenbehafteten Umfelds eine gewisse Entlastung. Allerdings ist bei Aktualisierung dieses Gutachtens davon auszugehen, dass die Umsatzzuwächse des stationären Einzelhandel in 2022 die Preissteigerungsrate nicht ausgleichen konnte. Nach derzeitigem Stand (Winter 2022/2023) dürfte ein Umsatzwachstum von etwa +5 bis +6 % einer Preisinflation von rd. 8 % gegenüberstehen.

Entwicklung Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne			
Jahr	EH-Umsatz im engeren Sinne p. a. (Mrd. Euro)	Nominale Veränderung zum Vorjahr	Reale Veränderung zum Vorjahr
2005	430	0,9 %	1,1 %
2006	433	0,6 %	0,1 %
2007	428	-1,2 %	-1,0 %
2008	432	1,1 %	-0,6 %
2009	419	-3,1 %	-3,3 %
2010	427	2,0 %	1,5 %
2011	438	2,5 %	1,5 %
2012	445	1,7 %	0,0 %
2013	451	1,2 %	-0,3 %
2014	458	1,6 %	1,3 %
2015	478	4,4 %	4,2 %
2016	493	3,1 %	2,5 %
2017	514	4,3 %	3,1 %
2018	528	2,6 %	1,6 %
2019	546	3,4 %	3,0 %
2020	579	6,2 %	4,6 %
2021	589	1,6 %	0,1 %
2022 *)	618	5,0 %	-3,0 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, ausgewiesen sind Nettoumsätze oh. MwSt.

Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken

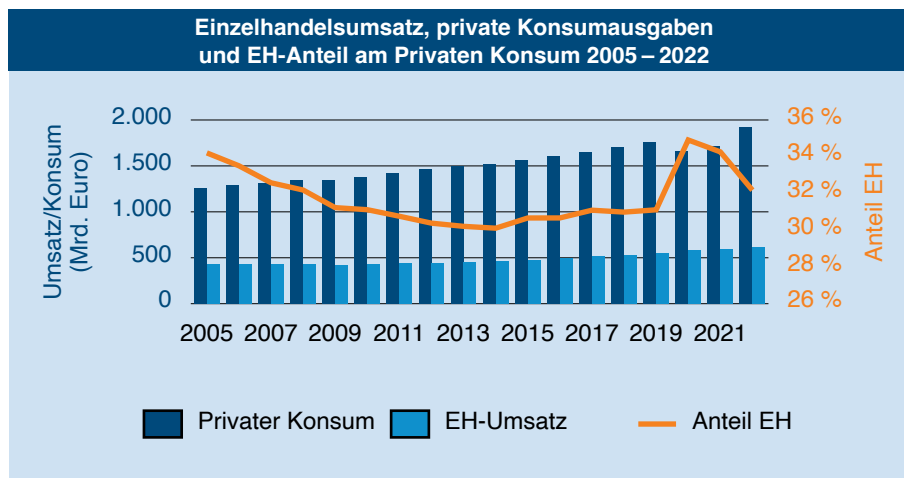
* vorläufige Schätzung bulwiengesa

In den Jahren vor 2020 wurden relativ geringe Umsatzsteigerungen des Einzelhandels meist durch niedrige, zeitweise auch negative Inflationsraten mitgetragen. Dies hat sich insoweit aktuell geändert. Mit einer Normalisierung wird allgemein nicht vor 2024, evtl. erst 2025 gerechnet.

Im langfristigen Trend schlug eine Steigerung des Privaten Konsums nicht in gleichem Maße auch auf den Einzelhandel durch; dessen Ausgaben stiegen vielmehr unterproportional zum gesamten Privaten Konsum an. Diese Entkopplung der Einzelhandelsausgaben vom Privaten Konsum konnte in der jüngsten Vergangenheit ab etwa 2015 unterbrochen werden – seither stieg der Anteil der Einzelhandelsausgaben am Privaten Konsum tendenziell wieder an, zuletzt im Coronajahr 2020 sprunghaft von 31,1 % auf 34,9 %. Der Handel profitierte davon, dass Aktivitäten wie Reisen, Gastronomiebesuche und der Besuch kultureller Veranstaltungen zeitweise nicht oder nur eingeschränkt möglich waren. Seither ging der Anteil der Einzelhandelsausgaben am privaten Konsum wieder zurück, hatte mit voraussichtlich ca. 32,2 % in 2022 jedoch noch ein hohes Niveau.

Deutsche Haushalte machten in der Finanzkrise 2008 anlässlich der durch das Instrument der Kurzarbeit weitgehend stabilen Beschäftigung die Erfahrung, dass sich anders als in vielen benachbarten Industrieländern die persönliche wirtschaftliche Betroffenheit in Grenzen hielt und haben insoweit, die eigenen ökonomischen Perspektiven und vor allem die eigene Arbeitsplatzsicherheit betreffend, ein gewisses Grundvertrauen entwickelt, welches bis in die Covid-19-Pandemie anhielt. Dies dürfte sich vor dem Hintergrund der eruptiv steigenden Energie-, Bau- und Finanzierungskosten ändern, so dass der private Konsum, insbesondere die Nachfrage nach Konsumgütern, künftig weniger robust als zuvor auf konjunkturelle Schwankungen reagieren dürfte.

Jahr	Privater Konsum p. a. (Mrd. Euro)	EH-Umsatz im engeren Sinne p. a. (Mrd. Euro)	Anteil Einzelhandel am Konsum
2005	1.258	430	34,2 %
2006	1.291	433	33,5 %
2007	1.312	428	32,6 %
2008	1.343	432	32,2 %
2009	1.341	419	31,2 %
2010	1.373	427	31,1 %
2011	1.424	438	30,8 %
2012	1.466	445	30,4 %
2013	1.493	451	30,2 %
2014	1.521	458	30,1 %
2015	1.559	478	30,7 %
2016	1.608	493	30,7 %
2017	1.655	514	31,1 %
2018	1.703	528	31,0 %
2019	1.754	546	31,1 %
2020	1.660	579	34,9 %
2021	1.718	589	34,3 %
2022	1.921	618	32,2 %



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen
Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken
Konsum der privaten Haushalte zu jeweiligen Preisen, EH-Umsatz o. MwSt.

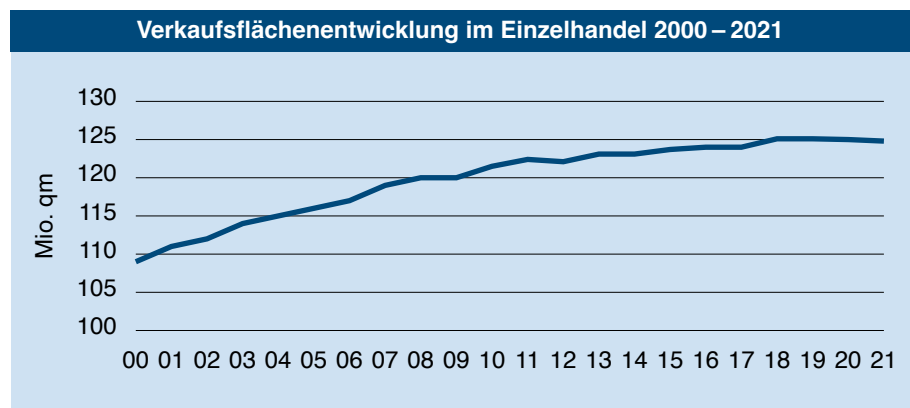
Kommunale Einzelhandelskonzepte aus dem Zeitraum von ca. 2005 bis ca. 2013 sind hinsichtlich ihrer Annahmen zur künftig zu erwartenden einzelhandelsrelevanten Nachfrageentwicklung vielfach vom wechselhaften Verlauf der Vordekade geprägt und trafen entsprechend verhaltene Prognosen. Tatsächlich entwickelten sich Nachfrage und Umsatz jedoch seither zumindest bis zur Covid-19-Pandemie erheblich besser als zuvor allgemein erwartet.

Die künftige Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes wird durch die anhaltenden Krisen voraussichtlich unsicherer verlaufen, als in der Vordekade und entsprechend schwerer vorherzusehen sein.

Die Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel entwickelt sich dabei seit Jahren kontinuierlich rückläufig – im Mittel geht die Anzahl der aktiven Einzelhandelsunternehmen um etwa -1 bis -2 % p. a. zurück. Hintergrund sind Konzentrationsprozesse sowie ersatzlose Schließungen vor allem kleinerer Betriebe aus wirtschaftlichen Gründen oder durch fehlende Nachfolge nach Eintritt des Ruhestands der jeweiligen Betreiber.

Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie dürften zumindest vorübergehend für eine Beschleunigung dieses Abschmelzungsprozesses sorgen, wobei aktuelle staatliche Überbrückungshilfen zahlreiche Insolvenzen oder Geschäftsaufgaben zunächst noch hinauszögern.

Das langjährig anhaltende Verkaufsflächenwachstum in Deutschland ging bereits ab ca. 2015 in eine annähernd stagnierende Phase über. Besonders seit 2020 stark steigende Baukosten stehen ebenfalls einer weiteren Expansion und zunehmend auch einer Restrukturierung vorhandener Handelsflächen entgegen, da auskömmliche Neubaumieten von immer weniger Handelsformaten erwirtschaftet werden können. Aktuell dürften etwa 125 Mio. qm VKF am Markt sein - mit nunmehr insgesamt rückläufiger Tendenz.



Quelle: Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE)

Während das Abschmelzen des meist kleinteiligen Fachhandels eher geringe Auswirkungen auf die aktive Gesamtverkaufsfläche hat, wurden in einigen Branchen durch Insolvenzen größerer Filialsysteme (z. B. Schlecker-Gruppe und Praktiker/Max Bahr Baumärkte, gegenwärtig zahlreiche Warenhäuser der Galeria Karstadt Kaufhof-Gruppe) spürbare Verkaufsflächen vom Markt genommen, die erst allmählich und nicht immer durch Einzelhandel nachgenutzt werden.

Als Verkaufsflächen-Ausstattungsbenchmark für das Bundesgebiet gelten aktuell rund 1,5 qm VKF je Einwohner. In Zentralorten werden häufig >2 qm/Einwohner, bei Vorhandensein großer Fachmarktagglomerationen und Wohnkaufhäuser sowie im ländlichen Raum auch um 2,5 qm/Einwohner erreicht.

Für die faktisch lückenlos registrierten Lebensmittelmärkte ab 400 qm sind sogar präzise Flächenausstattungsdaten verfügbar: Sie bewegen sich im Bundesdurchschnitt aktuell (2022) bei 0,43 qm/Einwohner². Auch dieser Wert nimmt kaum noch zu.

Im gesamten Kernsortiment Periodischer Bedarf kann über alle Betriebsformen hinweg ein Durchschnittswert von rund 0,55 bis 0,6 qm

je Einwohner veranschlagt werden. Dieser Wert, der auch mit periodischen Sortimenten belegte Verkaufsflächen anderer Vertriebsformen einschließt und andererseits mit Nonfood-Randsortimenten belegte Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte ausklammert, wird meist aus bundesweiten Erfahrungswerten aus regionalen Einzelhandels-Vollerhebungen gewonnen. In der Nahversorgung stehen im Zuge einer verbreiteten Modernisierungswelle Standortneuentwicklungen mittlerweile zusehends Ablösungen und Marktaustritte an anderer Stelle gegenüber, so dass sich auch dort die Verkaufsflächendynamik abschwächt.

Im Nonfood-Bereich hat bereits vor der Covid-19-Pandemie ein Konsolidierungsprozess begonnen, der gegenwärtig an Fahrt gewinnen dürfte. Insbesondere Handelsstandorte in solitären Streu- und innerstädtischen Rand- und Nebenlagen werden zusehends ersatzlos aufgegeben bzw. umgenutzt. In den Hauptgeschäftslagen der Städte dürften zunehmend bisher vom Handel belegte Obergeschossflächen umgenutzt werden, so dass auch dort ein Flächenrückgang einsetzen kann, selbst wenn die Erdgeschosslagen weitgehend weiter dem Handel dienen.

Gastronomie- und Dienstleistungsformate treten teilweise an die Stelle vormaliger Handelsnutzungen; insbesondere das Gastronomieangebot war jedoch vielfach bereits vor der Covid-19-Pandemie gut ausgebaut und wurde von deren Begleiterscheinungen ebenso wie der Handel belastet. Daher kommen zunehmend therapeutische, kulturelle und auch administrative Einrichtungen für einen Einzug oder die Rückkehr an innerstädtische Standorte in den Fokus.

Die Frequentierung innerstädtischer Einkaufslagen hat das 2019er Niveau verbreitet nicht mehr erreicht - und dies könnte so bleiben. Anhaltende Home-Office-Regelungen spielen hierbei eine Rolle und begünstigen andererseits wohnortnahe Versorgungsstandorte. Für ländliche Zentren in der Peripherie großer Städte könnte der Gesamtsaldo beider Effekte durchaus ausgeglichen sein.

² Quelle: TradeDimensions Datenbanken, Auswertung bulwiengesa AG

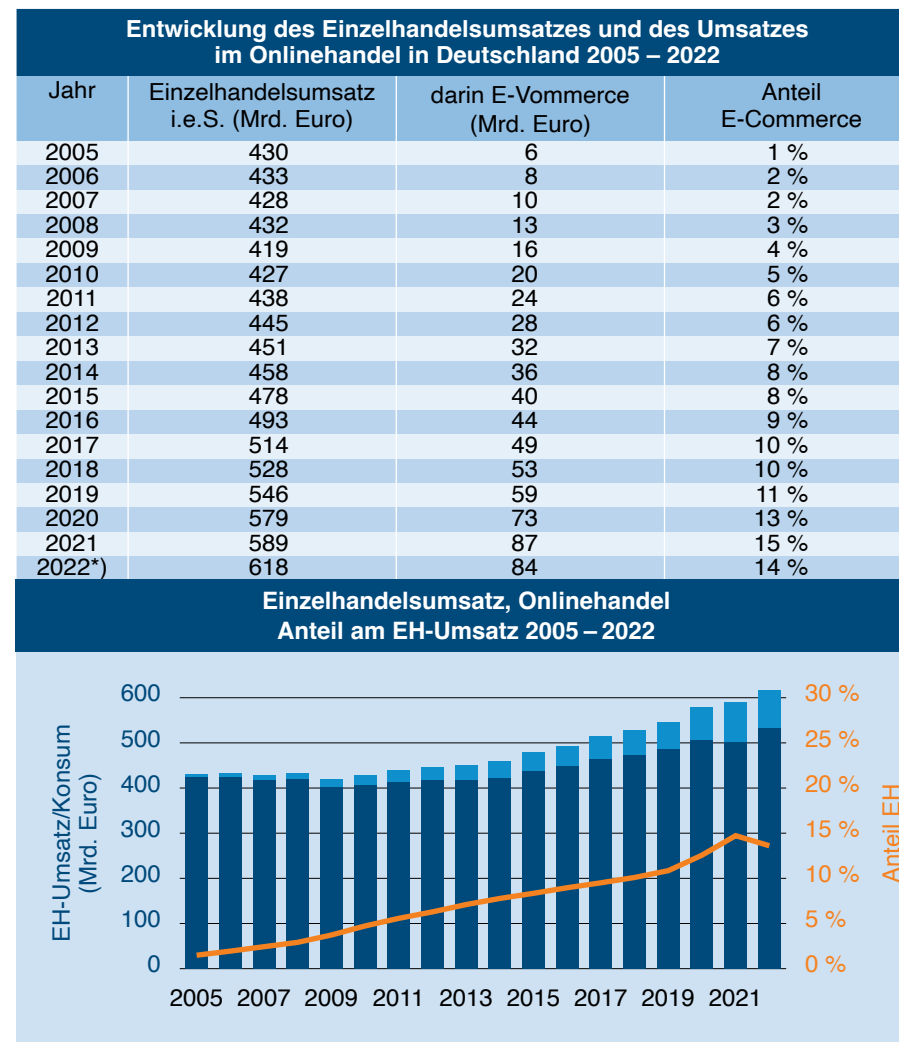
2.2 Distanzhandel/E-Commerce

Der durch Digitalisierung und Onlinehandel getriebene Strukturwandel im Handel setzt sich weiterhin fort: Während die traditionellen Betriebsformen an Marktbedeutung verlieren, ist es vor allem der online-basierte Distanzhandel, der ein stetiges und zeitweise stark forciertes Wachstum aufweist. Bis in die 2000er Jahre überwogen im Distanzhandel interne Substitutionen zwischen „klassischen“ (Katalog-)Versendern wie z. B. Quelle und Bader und den vordringenden Online-Vertriebsformen. Dieser Ablöseprozess ist seither weit fortgeschritten und vielfach wird der Begriff „Distanzhandel“ mittlerweile mit „Onlinehandel“ gleichgesetzt. In 2005 erzielte der Onlinehandel in Deutschland mit einem Umsatzvolumen von etwa 6 Mrd. Euro³ einen Anteil am gesamten Einzelhandelsumsatz von gerade 1 %. Seither haben sich Umsatz und Marktanteil bis zu einem vorläufigen Höhepunkt in 2021 mit 87 Mrd. Euro p. a. und einem Marktanteil von 15 % vervielfacht. Der übrige, überwiegend stationäre Ladenhandel legte im selben Zeitraum lediglich von 424 Mrd. Euro auf rd. 502 Mrd. Euro (+18 %) in 2021 zu.

Während der Covid-19-Pandemie gewann der Onlinehandel nochmals erheblich an Umsatz und Marktanteilen hinzu, musste jedoch in 2022 einen Teil der gewonnenen Marktanteile wieder abgeben.

Der Onlineshop avanciert verbreitet zu einer zusätzlichen und notwendigen Option für den stationären Einzelhandel; die funktionale Trennung zwischen stationärem Handel und Distanzhandel verwischt damit zunehmend: Cross-, Multi- oder Omnichannel-Retailing lauten die Konzepte der Zukunft. Gegenwärtig gewinnt vor allem der Mobile Commerce (Nutzung mobiler Endgeräte wie Smartphones, Tablets oder Wearables zum Kauf bzw. Kaufanbahnung) weiter an Bedeutung. Mobiles Shopping ermöglicht es dem Kunden, selbst zu bestimmen, wann und wo er seine Einkäufe tätigen möchte.

³ Quelle: Berechnung bulwiengesa u. a. auf Basis HDE



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen, bevh, Prognose bulwiengesa AG
Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken
Umsatz ohne MwSt.

2.3 Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben bis 2016 - 2026

Die Umsatzentwicklung des Einzelhandels spiegelt, da es sich um ein Inlandsmodell⁴ handelt, weitgehend auch die Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben privater und in Deutschland ansässiger Haushalte wider.

Eine besondere Wachstumsdynamik erfuhren in den vergangenen Jahren, nochmals forciert während der Covid-19-Pandemie, Ausgaben für Periodischen Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Pharmazieprodukte; +20 % von 2016 auf 2022) sowie für Elektroartikel und Consumer Electronics (+22 % von 2016 auf 2022).

Im Periodischen Bedarf verdoppelte sich auf niedrigem Niveau der Online-Anteil auf 4 %; gleichwohl stiegen die Ausgaben im stationären Handel um +18 %. Ein Großteil dieser nominalen Steigerung entfällt auf das Jahr 2022, welches für den Lebensmittelhandel insofern kritisch ist, als die erheblichen Preissteigerungen der Herstellerseite gleichwohl nur teilweise an die Kunden weitergegeben werden konnten.

Gestiegene Ausgaben für Elektro/Technik werden v. a. dadurch stimuliert, dass die Digitalisierung und Technisierung immer mehr Bereiche des Alltags erfasst – vom E-Reader an Stelle des gedruckten Buches über hochwertige Haushaltsgeräte (z. B. Espresso-Maschinen), Artikel zur Gesundheits- und Körperpflege (z. B. Fitness-Tracker), Sicherheits- und Überwachungstechnik (Diebstahlsicherung/Einbruchsprävention) bis hin zum Smart Home, d. h. dem digital vernetzten Haushalt.

⁴ Inlandsmodell: Der im Bundesgebiet getätigte Einzelhandelsumsatz wird durch die Bevölkerung geteilt und in Pro-Kopf-Ausgaben umgerechnet. Damit beinhalten diese Pro-Kopf-Ausgaben auch gewerbliche Umsätze im Einzelhandel, Käufe von nicht gewerblichen Organisationen (Kirchen, Vereine, Verbände) sowie von nicht in Deutschland gemeldeten Ausländern (z. B. Touristen). Nicht enthalten sind Umsätze, die deutsche Haushalte bei ausländischen Distanz-Handelsunternehmen tätigen und nach Deutschland liefern lassen oder auf Auslandsreisen im Stationären Handel vor Ort tätigen.

In den einzelnen Teilsegmenten dieses Bereichs vollzogen sich dabei in wechselnden Produktzyklen durchaus unterschiedliche Entwicklungen. Bild-, Ton- und Datenträger sind z. B. anhaltend auf dem Rückzug, ebenso Desktop-PCs und klassische Unterhaltungselektronik sowie digitale Kameras. Profitieren konnte hiervon allerdings nur der Onlinehandel (+75 %). Im stationären Handel kann ein magerer Zuwachs die Preissteigerung nicht ausgleichen.

Die Segmente Heimwerken/Garten/Freizeit sowie Sportartikel und Zweirad erfuhren insgesamt ein solides, für Fahrräder auch forciertes Wachstum. Während der Covid-19-Pandemie konnte das Heimwerker-/Garten-Segment in 2020 gewinnen, verlor den Zuwachs jedoch in 2021 teilweise. Wenngleich auch hier der Onlinehandel in besonderem Maße an Umsatz zulegte, legte auch der stationäre Handel, getrieben durch den stark gewachsenen Zweiradmarkt, um beachtliche +24 % zu.

Kritischer entwickelten sich die Pro-Kopf-Ausgaben im stationären Handel für die übrigen Nonfood-Segmente: Der Bereich Mode ist trotz leicht zunehmender Gesamtumsätze (+7 % in 2016 - 2022) durch Marktsättigungstendenzen und fallende Preise gekennzeichnet. Dabei nimmt die Zahl der abgesetzten Artikel stärker zu als die Umsatzerlöse. Discountkonzepte verdrängten zunehmend das mittlere Genre. Dies geschieht sowohl durch das Vordringen preisaggressiver und niedrigpreisiger Vertriebsformen für sogenannter „Fast Fashion“ (z. B. bis Anfang der 2020er Jahre Primark) als auch die Etablierung und den fortgesetzten Ausbau von Off-Price-Einrichtungen wie Factory- und Designer-Outlet-Center (FOC/DOC). In Schleswig-Holstein ist hier das DOC Neumünster mit Ausstrahlung auch in den Rendsburger Raum hervorzuheben.

Mittelfrist-Entwicklung der Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben nach Warengruppen und Vertriebswegen										
Hauptwarengruppe	2016		2022		Δ 2019 - 2022		Prognose 2026		Δ 2022- 2026	
	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Veränderung	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Veränderung
Periodischer Bedarf inkl. Arzneimittel	3.622		4.359		737	20 %	4.882		523	12 %
... darin für Ladenhandel	3.553		4.196		643	18 %	4.630		434	10 %
... darin für Distanzhandel	69	2 %	163	4 %	94	136 %	252	5 %	89	55 %
Modischer Bedarf	867		928		61	7 %	948		20	2 %
... darin für Ladenhandel	650		574		-76	-12 %	518		-56	-10 %
... darin für Distanzhandel	217	25 %	354	38 %	137	63 %	430	45 %	76	21 %
Elektro/Technik	575		701		126	22 %	771		70	10 %
... darin für Ladenhandel	428		444		16	4 %	393		-51	-11 %
... darin für Distanzhandel	147	26 %	257	37 %	110	75 %	378	49 %	121	47 %
DIY/Garten/Freizeit	754		969		215	29 %	1.094		125	13 %
... darin für Ladenhandel	694		859		165	24 %	939		80	9 %
... darin für Distanzhandel	60	8 %	110	11 %	50	83 %	155	14 %	45	41 %
Möbel/Einrichtungsbedarf	597		668		71	12 %	702		34	5 %
... darin für Ladenhandel	530		533		3	1 %	507		-26	-5 %
... darin für Distanzhandel	67	11 %	135	20 %	68	101 %	195	28 %	60	44 %
Hartwaren/Persönl. Bedarf	623		683		60	10 %	751		68	10 %
... darin für Ladenhandel	532		532		0	0 %	536		4	1 %
... darin für Distanzhandel	91	15 %	151	22 %	60	66 %	215	29 %	64	42 %
Einzelhandel gesamt	7.038		8.308		1.270	18 %	9.148		840	10 %
... darin für Ladenhandel	6.387		7.138		751	12 %	7.523		385	5 %
... darin für Distanzhandel	651	9 %	1.170	14 %	519	80 %	1.625	18 %	455	39 %

Berechnungen bulwiengesa AG; für 2023 vorläufige Werte. Berechnungsstand: März 2023

Insbesondere der stationäre Mode- und Schuhhandel litt in besonderem Maße unter den verordneten Schließungen und Bewegungseinschränkungen während der Covid-19-Pandemie. Die Erholung in 2022 konnte die Einbußen der beiden Vorjahre nicht kompensieren. Die aktuellen Pro-Kopf-Ausgaben im stationären Handel dürften noch etwa -12 % unter dem Niveau von 2016 liegen.

Das Einrichtungssegment profitiert mit seinen angeschlossenen Fachsortimenten weiterhin vom Cocooning-Trend, anhaltender Haushaltsteilung sowie einer bis in die Gegenwart verstärkten Bautätigkeit, verliert jedoch auch Marktanteile an den Onlinehandel, der in diesem Warenbereich noch vergleichsweise geringe Bedeutung hat und rasch hinzugewinnt.

Unter den Sonstigen Hartwaren und den Gütern des Persönlichen Bedarfs variiert die Entwicklung stärker. Insbesondere der Büchermarkt stagnierte zwischenzeitlich – print on demand und Hörbücher als streaming setzen den Buchhandel unter Druck. In den übrigen Segmenten gewinnt der Onlinehandel ebenfalls stark hinzu.

Die Marktanteile des gesamten Online- und Distanzhandels variieren je nach Warengruppe stark und bewegen sich zwischen derzeit noch <4 % im Lebensmittelhandel bis zu Größenordnungen nahe 40 % in den Bereichen Mode, Consumer Electronics sowie in einigen Hartwarenbranchen.

In den meisten Warengruppen absorbiert der Onlinehandel künftig voraussichtlich das gesamte Wachstumspotenzial. Bis 2026 bestehen daher aus derzeitiger Sicht für die meisten Branchen im stationären Handel keine oder nur geringfügige Wachstumsperspektiven. Bei Mode/Schuhen, Consumer Electronics und auch im Einrichtungssegment ist daher auch eine rückläufige Nachfrage in Betracht zu nehmen.

Zahlreiche Handelsbetriebe werden den Strukturwandel nicht überstehen, vor allem jene, die sich in ohnehin schwierigen oder gar latent rezessiven Marktumfeldern wie Modehandel und Warenhaus bewegen. Die Zahl der Insolvenzen und Schutzschirmverfahren bewegt sich bisher dank staatlicher Unterstützungsgelder noch in einem mäßigen Rahmen, umfasst jedoch bereits namhafte Filialisten (z. B. Galeria Karstadt Kaufhof, Esprit, Schuh Kay, Appelrath-Cüpper, Sinn, Bonita, Reserved, Colloseum) und dürfte nach Auslaufen staatlicher Soforthilfen und Mietnachlässen durch die Vermieter zunehmen, wenn das alte Umsatzniveau nicht wieder erreicht wird, und danach sieht es derzeit in diesen Branchen durchaus aus.

Im inhabergeführten Fachhandel ist zu erwarten, dass ohnehin kurz- bis mittelfristig geplante altersbedingte Schließungen vorgezogen werden, mithin sich der Rückgang aktiver Einzelhandelsbetriebe aktuell beschleunigt.

2.4 Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren

Überblick

Insgesamt wird stationärer Einzelhandel aufwändiger, professionalisierter und der Markteintritt für Newcomer durch zusätzlichen technischen Aufwand infolge obligatorischer IT-Investitionen sowie steigende Baukosten und insoweit auch steigende Neubaumieten erschwert. Vermehrt erfolgt die Expansion in den stationären Bereich daher auf einem umgekehrten Weg als bisher: Nach erfolgreicher Etablierung des Online- bzw. Distanzgeschäfts erfolgt der Roll-Out stationärer Konzepte (Bsp. Cyberport, notebookbilliger.de, Krämer Pferdesport, Zoo Royal).

Fraglich ist, ob erfolgreiche Distanzhandelskonzepte künftig weiterhin ohne stationäre Flächen auskommen, denn durch die zahlreichen vorhandenen Omnichannel-Konzepte gewöhnen sich die Kunden zusehends an diese Multi-Optionalität. Allerdings dürfte sich ein stationäres Engagement weitgehend auf Metropolen beschränken.

In ländlichen Räumen mit begrenzt tragfähigen Einzugsgebieten gerät der stationäre Ladenhandel allerdings unter besonderen Druck, denn er kann dort häufig nur ein eingeschränktes Präsenzsortiment ausreichend wirtschaftlich vorhalten. Produktvarianten und spezialisierte oder hochwertige Artikel mussten dort von jeher im Einzelfall bestellt werden – eine Alternative hierzu stellte die weitere Anfahrt in die regionalen Oberzentren mit ihrem spezialisierten Angebot dar.

Der Onlinehandel gewährt auch den Haushalten im strukturschwachen ländlichen Raum den kurzfristigen Zugriff auf das gesamte Produktspektrum und gleicht die Nachteile eines eingeschränkt verfügbaren stationären Angebotes aus.

In der Konsequenz ist ein verstärkter und vielfach weit vorangeschrittener Rückzug des Fachhandels zu beobachten, was vor allem in kleineren Zentralorten einen Teufelskreis aus zunehmenden Angebotslücken und rückläufiger Angebotskompetenz, Zentralität und Reichweite in Gang setzen kann. Hiervon sind verbreitet mittlerweile auch größere Mittelzentren betroffen, denn professionell filialisierende und expandierende Konzepte, welche diese Lücken schließen könnten, setzen zunehmende Ansprüche an Frequentierung und Reichweite ihrer Standorte. Unterhalb von ca. 100.000 Einwohnern im Einzugsgebiet sind viele noch expansive Filialisten nicht mehr ausreichend tragfähig.

An Stelle des Fachhandels und der Kauf- und Warenhäuser treten in kleineren Zentralorten sowie in Stadtteil- und Vorortzentren vermehrt niedrigpreisige bzw. diskontierende Vertriebsformen, welche zudem keine Vollversorgung anbieten, sondern auf wechselnde Partiewaren, saisonale Sortimente sowie Eigenmarken setzen. Beispiele sind z. B. Kleinpreiskaufhäuser wie TEDi, Aktionskaufhäuser wie der niederländische Filialist Action oder die Fa. Sonderpreis-Baumarkt..

Die Kunden derartig geschwächter Standorte wandern in die regionalen Oberzentren oder Fachmarktlagen ab oder wenden sich verstärkt dem Onlinehandel zu. Diese Abwanderung ging bis 2020 überproportional von jüngeren und mittleren Altersgruppen aus, erfasste während der Covid-19-Pandemie vermutlich jedoch auch ältere Kundengruppen.

Die Entwicklung der im Rahmen von bulwiengesa-Kundenbefragungen erhobenen Bewertungsprofile zu Leistungsmerkmalen der Stadt- und Ortszentren weisen ferner darauf hin, dass sich städtebauliche Parameter wie z. B. bauliches Erscheinungsbild, Erreichbarkeit, Schaffung von innenstadtnahem Parkraum, Gestaltung des öffentli-

chen Raumes sowie Stadtmarketingaktivitäten im Zeitablauf häufig verbessert haben; Angebotskompetenz und Angebotsqualität des lokalen Einzelhandels jedoch infolge einer Angebotsverflachung und zunehmenden Angebotslücken kritischer als in der Vergangenheit bewertet werden.

Aktuell erschwert ein empfindlicher Personalmangel den Betrieb vorhandener und die Eröffnung zusätzlicher Handels- und Gastronomiebetriebe zusätzlich. Infolgedessen werden verbreitet bereits Öffnungszeiten, jedoch auch Service- und Beratungsleistungen eingeschränkt.

Geschäftslagen-Frequenzierung

Seit etwa 2019 werden vermehrt innerstädtische Einkaufslagen mit fest montierten Besucherzählanlagen ausgerüstet, welche kontinuierliche Zählergebnisse liefern (www.hystreet.com). Sie gestatten somit ein lückenloses Monitoring des Besucheraufkommens. Zunächst waren nur wenige und überwiegend größere Städte vertreten, daher ist ein Abgleich aktueller Werte mit Vor-Corona-Werten nur eingeschränkt möglich. Tendenziell jedoch werden in den meisten Haupteinkaufslagen die Vor-Pandemiewerte nicht wieder erreicht; verbreitet sind Größenordnungen um 80-90 % des Vor-Pandemieniveaus. Dies muss allerdings nicht unbedingt in einen Umsatzverlust münden, da aus Besucherbefragungen auch ein Trend zur Bündelung von Besorgungen ablesbar ist. Ferner bestehen auch Indizien dafür, dass Geschäftslagen mit Nahversorgungscharakter ihre Kundenzahlen halten oder sogar steigern konnten. Zum Frequenzrückgang in Citylagen scheint auch der ebenfalls durch die Covid-19-Pandemie forcierte Trend zum Home Office beizutragen. Stattdessen werden mehr Besorgungen an den Wohnort verlagert. Dies stärkt Vorstadtzentren und ggf. auch kleinere Zentralorte in der Peripherie der großen Zentren.

Hauptgeschäftslagen vs. Rand- und Nebenlagen

Die mittlerweile weitgehend von relativ wenigen professionell agierenden Franchisekonzepten sowie von Filialisten getragene Ladenflächennachfrage agiert hinsichtlich der nachgefragten Objekt- und Lagemerkmale zunehmend kompromisslos: Stehen keine idealtypischen Flächen zur Verfügung, unterbleibt eine Ansiedlung bzw. sie wird zurückgestellt, bis geeignete Flächen angeboten werden. Dabei spielt die Energieeffizienz der Immobilie eine zunehmende Rolle, weshalb unmodernisierte Bestandsflächen einen zusätzlichen Vermittlungsnachteil haben. Bei bestehenden Mietverhältnissen führen gegenwärtig die vereinbarten Indexanpassungen bei erhöhter Inflation zu einer zusätzlichen Kostenbelastung, die meist kaum aufzufangen ist.

Insgesamt ist in nahezu allen Städten bereits vor 2020 eine starke Konsolidierung des Einzelhandels auf die Hauptgeschäftslagen zu beobachten; die Gesamtzahl der aktiven Ladeneinheiten war in vielen Städten bereits vor der Pandemie rückläufig. Aus Rand- und vielfach auch Nebenlagen zieht sich der Einzelhandel kontinuierlich zurück. Erhöhte Leerstandsquoten sind dort symptomatisch und solange die Leerstandsbildung nicht auf die Hauptgeschäftslage übergreift, nicht unbedingt Ausdruck einer Erosion des gesamten Stadtzentrums. Seit 2022 wurden jedoch auch in A-Lagen vermehrt Geschäftsaufgaben registriert. Infolgedessen werden die Städte vor die Aufgabe gestellt, für innerstädtische Geschäftslagen neue Entwicklungsperspektiven zu entwickeln. Die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben kann häufig Nebenlagen mit noch auskömmlicher Frequenzierung stützen (Nebenlagen sollten rund 30 - 50 % der Frequenz in der A-Lage aufweisen). Jedoch wurde die Gastronomie ebenfalls durch Einschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie stark geschwächt.

Ausgesprochene Randlagen mit stark lückenhaftem Geschäftsbesatz und ohne nennenswertes Besucheraufkommen hingegen haben als Bestandteil eines innerstädtischen Geschäftsquartiers meist keine Entwicklungsperspektive mehr.

Unter günstigen Umständen können in Randlagen administrative, soziale oder therapeutische, zuweilen auch kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden, denn immerhin knüpfen auch innerstädtische Randlagen prinzipiell weiterhin an die Zentralität und Erreichbarkeit des gesamten Hauptgeschäftszentrums an. Ein derartiges Umnutzungserfordernis stellt sich nunmehr verstärkt auch für bisherige A-Lagen.

Zumindest in bisherigen Rand- und Nebenlagen kann auch eine Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion als Entwicklungsziel für Randlagen durchaus in Betracht kommen. Als problematisch erweisen sich dabei regelmäßig vorhandene und durch erdgeschossige Ladenlokale geprägte Kubaturen, die für Wohnzwecke aufwändig um- oder rückgebaut werden müssen, sowie vormalige Ladenflächen großer Tiefe in Obergeschossen.

Der innerstädtische Konzentrationsprozess auf A-Lagen dürfte auch bei einem Wiederaufleben der Flächennachfrage anhalten, wobei Standortverlagerungen und Lageverbesserungen ansässiger Betriebe in vielen Städten eine wesentlich größere Rolle spielen dürften als Neuansiedlungen.

Wettbewerb Innenstadt vs. Fachmarktlagen

Die in früheren Jahren häufig thematisierte Konkurrenz zwischen Innenstadt und peripheren Zentren besteht dort, wo sie tradiert vorhanden ist, zwar grundsätzlich fort. Da verbindliche Ziele der Raumordnung sowie lokale Entwicklungskonzepte der Bildung von Wettbewerbsstandorten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht in-

tegrierten Lagen jedoch mittlerweile nahezu flächendeckend entgegenstehen und entsprechende „Verdachtsflächen“ verbreitet durch aktuelle Überplanung nach BauNVO 1990 oder vereinfachte B-Pläne zum Zentrenschutz gemäß § 9 Abs. 2a BauGB entschärft sind, hatte sich die Brisanz dieser Problematik in vielen Kommunen zumindest für Neuentwicklungen zwischenzeitlich relativ entschärft. Periphere großflächige Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente wurden und werden kaum mehr entwickelt. Dies könnte sich gegenwärtig wieder ändern, da Fachmarktlagen mit starken Nahversorgern als frequenzbildenden Ankerbetrieben, v. a. als Verbrauchermarkt oder als Verbundstandorte Vollsortimenter/Discounter/Drogeriemarkt, gegenwärtig wieder stärker in den Fokus expandierender Nonfood-Formate rücken. Auch an Fachmarktstandorten mehren sich restrukturierungsbedürftige Flächen. Die Abgabe und Nachnutzung zahlreicher Real-SB-Warenhäuser führt z. B. regelmäßig zu Verkaufsflächenüberhängen, weil die meisten Nachnutzer nur einen Teil der vormaligen Real-Verkaufsfläche für ihr eigenes Geschäft benötigen.

Inwieweit dies im Hinblick auf mögliche Konkurrenzwirkungen auf zentrale Standorte tolerierbar ist, muss im Einzelfall abgewogen werden. Grundsätzlich bietet ein derartiges Restrukturierungsvorhaben – geschickt umgesetzt – auch die Chance, die Arbeitsteilung des Standortes mit der Innenstadt zu fördern und Wettbewerbsbeziehungen zu entzerren.

Begünstigende Faktoren für Fachmarktstandorte sind weiterhin 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.

In Innenstädten, die aus Kundensicht an Angebotskompetenz verloren haben, sinkt auch die Akzeptanz gebührenpflichtiger Stellplätze. Eigentlich müsste diesem Umstand durch Gebührensenkungen Rechnung getragen werden. Auf diese Weise würde auch das Management eines Shopping-Centers auf sinkenden Kundenzuspruch reagieren.

Tatsächlich wird in vielen Innenstädten jedoch die Parkraumbewirtschaftung flächendeckend ausgeweitet und verschärft somit noch eingetretene Wettbewerbsnachteile gegenüber dem Onlinehandel und peripheren Standorten.

Lediglich in großen Städten stehen Car-Sharing-Angebote zwischenzeitlich als alternative Formen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zur Verfügung.

Ferner gewinnt das Fahrrad zunehmend an Bedeutung im Modal-Split privater Haushalte, auch hier zeichnet sich eine Trendbeschleunigung durch die Covid-19-Pandemie ab – allerdings weniger durch den Umstieg vom Auto, als vielmehr aus dem öffentlichen Verkehr induziert. Im ländlichen Raum bleibt der Einkauf per Pkw jedoch weiterhin dominant. Kundenbefragungen der bulwiengesa AG aus 2022 lassen noch keine größere Bedeutung des Fahrrades für Einkaufszwecke erkennen. Jedoch steigt häufig der Fußkundenanteil an.

Fazit innerstädtische Handelsentwicklung

Insgesamt steht die innerstädtische Handelsentwicklung derzeit vor allem im Zeichen der Konsolidierung. Die Corona-Krise und die wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Kriegs nebst einem teilweise dauerhaft veränderten Einkaufs- und Besuchsverhalten verfestigen diesen bereits vor 2019 erkennbaren Trend.

Die originäre innerstädtische Leitbranche Modischer Bedarf schwächelt bereits eine ganze Dekade nachfrageseitig und verliert weiter an Bedeutung. Stattdessen gewinnt die Einbettung attraktiver Nahversorgung an Gewicht. Daher ist vornehmlich die Sicherung oder gar Wiederansiedlung von Lebensmittelmärkten in den Stadt- und Ortszentren ein prioritäres Thema, denn diese erweisen sich nicht nur als wichtige Frequenzbringer, sondern haben sich zudem bisher als robust gegenüber dem Strukturwandel im Einzelhandel und den Marktanteilsverlusten an den Onlinehandel sowie auch in der aktuellen Corona-Krise erwiesen; zudem entwickelt sich hier auch die Nachfrage weiterhin zuverlässig positiv.

Prädestiniert für innerstädtische Standorte ist vor allem der inhabergeführte Lebensmittel-Vollsortimenter mit qualitätsorientiertem Marktauftritt und individueller Sortimentsgestaltung, der sich deutlich von der stadtteilbezogenen Standardnahversorgung profilieren kann. Allerdings gestaltet es sich schwierig, für diesen idealerweise großflächigen Betriebstyp geeignete Standorte in den dicht bebauten Innenstädten zu finden.

Insgesamt reduziert sich zusehends die Rolle des Einzelhandels als tragende Säule von Geschäftsquartieren; er bleibt jedoch für eine funktionierende Geschäftsinnenstadt weiterhin unentbehrlich.

Versorgungsaspekte verlieren als Besuchsmotiv vor allem für den Kauf von Nonfood-Produkten an Gewicht; damit einhergehende Frequenz- und Kundenverluste können vor allem in kleineren Zentralorten durch ein qualifiziertes Nahversorgungsangebot aufgefangen werden.

Allgemein werden Innenstädte zusehends als Erlebnisräume betrachtet; eine städtebaulich attraktive Gestaltung, gute Zugänglichkeit für alle Verkehrsarten (in ländlichen Räumen weiterhin mit dem MIV an erster Stelle), ein umfassendes und über den Handel hinaus auch Dienstleistungen, therapeutische, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sowie (bislang) zunehmend nachgefragt niedrigschwellige Tagesgastronomie einschließendes Angebot bietet weiterhin recht gute Voraussetzungen für eine auskömmliche Frequentierung sowie auch eine halbwegs gleichgewichtete Zielgruppenansprache. Gleichwohl ist eine zunehmende und durch die lokale Haushaltsstruktur meist nicht gedeckte Alterung des Publikums in Ortskernen und Innenstädten nicht zu übersehen. Regelmäßige Feste und kulturelle Veranstaltungen, sprich Events, belassen die Innenstädte auch im Fokus der vorwiegend jüngeren Besuchergruppen, die sich dort ansonsten zunehmend rar machen.

2.5 Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Überblick

Als Motor der stationären Einzelhandelsentwicklung in Deutschland fungiert in Zeiten des vordringenden Onlinehandels und vermutlich auch nach der Überwindung der Corona-Krise der filialisierende Lebensmittelhandel nebst begleitenden Drogeriemärkten. Im Vordergrund stehen vor allem Anpassungsbedarfe des Bestandsnetzes an aktuelle Betreiberstandards, häufig getrieben von einem intensivierten Wettbewerb und zusehends durch die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit, Energie- und Bewirtschaftungskosten einzusparen, um steigende Energiepreise, Personalkosten und erhöhte Einstandspreise auffangen zu können, denn letztere ließen sich bisher nur teilweise an die Kunden weitergeben.

Ein anhaltender Trend besteht in der Clusterbildung, wobei der bekannte Typus des Verbundstandortes Vollsortimenter/Discounter zunehmend um einen Drogerie- und/oder Bio-Supermarkt ergänzt wird. Derartige Standorte entfalten eine hohe Zentralität und verschaffen den beteiligten Betrieben spürbare Wettbewerbsvorteile gegenüber den Stand-alone-Standorten.

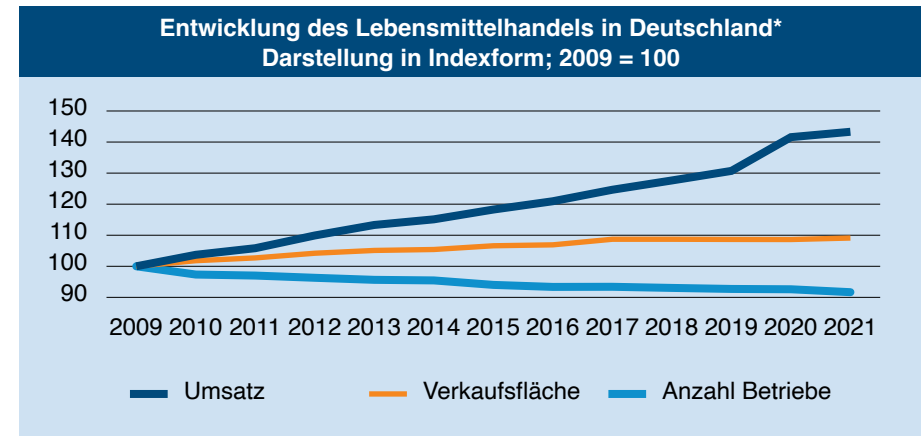
Nachfolgende Entwicklungen prägen den filialisierenden Lebensmittel-einzelhandel:

- Im Zeitraum 2009 bis 2019 verzeichnete der Lebensmitteleinzelhandel ein Umsatzwachstum von rund 30 %; in den beiden Jahren der Covid-19-Pandemie bis 2021 kamen noch einmal beachtliche +10 % hinzu. Für 2022 rechnen wir mit einem erneuten Wachstum von rd. +5%, das jedoch unterhalb der Preissteigerung der Erzeugerpreise blieb, die somit vom Lebensmittelhandel nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden konnten. In den

Umsätzen sind auch die Nonfood Aktions- und Randsortimente enthalten.

Während der Covid-19-Pandemie profitierten v. a. Lebensmittel-Vollsortimenter und Verbrauchermärkte durch ihre breites, auch Nonfood-Artikel einschließendes Sortiment. In 2022 dürfte die hohe Teuerung zu einer starken Umorientierung auf die Lebensmittel-Discounter geführt haben. Höherpreisige Formate und auch das Biosegment mussten voraussichtlich Umsatzrückgänge verkraften.

- Im Hinblick auf die Verkaufsflächenentwicklung war von 2009 bis 2019 nur ein geringes Wachstum von etwa 8 % zu beobachten. Im Vergleich zu früheren Jahren hat sich die Wachstumsdynamik erheblich verlangsamt. Die Verkaufsflächenentwicklung eilt im Lebensmittelhandel dem Marktwachstum seit einigen Jahren nicht voraus, sondern hinkt tendenziell sogar hinterher. Viele Betreiber begründen dies mit knappen Grundstücksressourcen und einer restriktiven Genehmigungspraxis bzw. raumordnerischen Vorgaben für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die ab 2020 stark steigenden Baukosten bewirken, dass einige Vorhaben zurückgestellt werden. Tendenziell bauen und betreiben Lebensmittelfilialisten ihre Märkte zunehmend auch selbst. Stagnierende Gesamtverkaufsflächen könnten auch die kommenden Jahre prägen. Modernisierungen/Erweiterungen bestimmen das Bild; neu eröffnete Standorte dienen zudem überwiegend der Ablösung unwirtschaftlicher Altobjekte.
- Die Umstrukturierungen in der Branche haben durch das anhaltende Abschmelzen von Kleinflächen zu einem starken Rückgang der Betriebe/Verkaufseinheiten beigetragen. Die Betriebszahl hat sich bis 2021 auf etwa 37.000 reduziert (-8 % seit 2009). Die Entwicklung der Zahl der Verkaufsstellen verläuft in etwa umgekehrt proportional zur Umsatzentwicklung.



Quelle: EHI Retail Institute Köln, eigene Berechnungen bulwiengesa AG

* ohne Spezialgeschäfte und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; inkl. Nonfood-Sortimente

Entwicklung der Vertriebsformen

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

- Die Lebensmittel-Discounter halten mit knapp 44 % den größten Marktanteil im Lebensmittelhandel. Er stieg bis etwa 2010 sukzessive an und stagnierte bis zur Covid-19-Pandemie weitgehend. Durch die Pandemie war ein Einbruch um knapp 2 %-Punkte zu verkraften, der in 2022 möglicherweise wieder ausgeglichen wurde. In der Vergangenheit konnten vor allem Discounter mit ihrem Flächenbedarf unter 800 qm VKF von der Reglementierung des großflächigen Einzelhandels profitieren und Standorte entwickeln, die für einen Lebensmittelvollsortimenter zu klein waren.

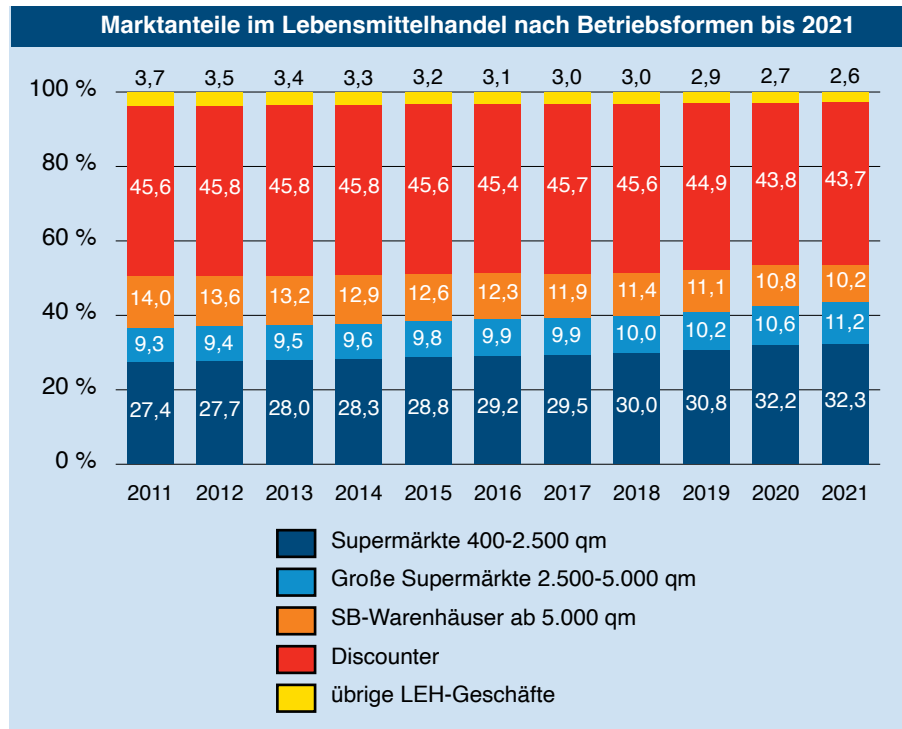
- Nachdem seit etwa 10-15 Jahren auch die meisten Discountformate großflächig geworden sind, entfiel dieser strategische Vorteil. Aufholen konnten seither die Supermärkte, die fortlaufend modernisiert und erweitert werden und ihren Marktanteil von knapp 27 % auf etwa 32 % ausbauen konnten.
Beim Betriebstyp Supermarkt ist eine differenzierte Entwicklung festzustellen. Es erfolgt ein Abschmelzungsprozess bei den kleineren Objekten; neu eröffnet werden vor allem Märkte mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche. Im Mittel werden für typische Vollsortimenter Verkaufsflächen von etwa 1.500 bis 2.500 qm VKF angestrebt. Darin sind auch zahlreiche Erweiterungen kleinerer Märkte enthalten, die im Sinne des langfristigen Markterhalts durchgeführt werden. In größeren Siedlungen werden auch Größenordnungen um > 2.500 qm angestrebt.
Allerdings werden in hochverdichteten städtischen Quartieren mit knappen und teuren Grundstücken auch verbreitet wieder kleinere Lebensmittelmärkte der fußläufigen Versorgung entwickelt.
- Auch die großen Supermärkte (Verbrauchermärkte) mit 2.500 bis 5.000 qm konnten ihre Position ausbauen; ihr Marktanteil beträgt gegenwärtig rd. 11 %. Bei Standortneuentwicklungen liegt der Schwerpunkt in diesem Segment bei etwa 2.500 bis 4.000 qm eigengenutzter VKF.⁵ Dabei konzentrieren sich die meisten Betreiber zunehmend auf ihr Kernsortiment Lebensmittel/Verbrauchsgüter (Periodischer Bedarf); ergänzende Nonfood-Sortimente nehmen meist nicht mehr als 15 % der Verkaufsfläche ein; häufig sogar <10 %. Damit werden übliche raumordnerische Vorgaben über max. 10 % Nonfood-Randsortimente in der Regel einge-

halten. Dieses Segment gewinnt aktuell auch durch die Verkleinerung übernommener Real SB-Warenhäuser hinzu, die meist Verkaufsflächen >5.000 qm belegten.

- Verlierer sind neben dem zunehmend bedeutungslos werdenden SB-Geschäften <400 qm am anderen Ende der Flächenrange die SB-Warenhäuser über 5.000 qm VKF. Neue Objekte werden in diesem Segment kaum entwickelt bzw. genehmigt; die vorhandenen Märkte veralten zusehends und sind zudem überproportional an nicht integrierten Standorten vertreten. Der Marktanteil von SB-Warenhäusern hat sich damit übereinstimmend von 14 % im Jahr 2010 auf gut 10 % in 2021 reduziert. Mit Abschluss der derzeit laufenden Umstrukturierung und Verkleinerung vieler ehemaliger Real SB-Warenhäuser dürfte der Marktanteil der SB-Warenhäuser zu Gunsten der großen Supermärkte (Verbrauchermärkte) nochmals absinken.
Da größere, restrukturierungsbedürftige SB-Warenhäuser meist bereits älter sind, besitzen sie entsprechend häufig auch älteres Baurecht mit größeren Freiheitsgraden für eine Neuentwicklung als jüngere Fachmärkte mit detailliert sortimentsfixierten Baurechten.

Kleinere Haushalte, gestiegene Verkehrskosten, eine attraktivierte wohnortnahe Versorgung, Umsatzverschiebungen in diskontierende Fachmärkte und in den Onlinehandel sowie neuerdings ein verbreitet mögliches Arbeiten im Home Office nehmen den nicht integrierten Großflächen zusehends Marktanteile ab – eine alleinige gute Verkehrsanbindung ohne nennenswerte siedlungsstrukturelle Integration ist nicht nur städtebaulich unerwünscht, sondern auch absatzwirtschaftlich mittlerweile eher von Nach- als von Vorteil.

⁵ Gemeint ist die selbst bewirtschaftete Verkaufsfläche innerhalb der Kassenzonen. Vorkassen-/Mall und Konzessionärsflächen zählen baurechtlich ebenfalls zur Verkaufsfläche und können bis zu ca. 20 % zusätzliche VKF ausmachen. Allerdings zählen sie dann im Regelfall nicht zur Verkaufsfläche, aus der Flächenproduktivität (Umsatz/qm VKF) des Verbrauchermarktes ermittelt wird. Dieser Unterschied führt gelegentlich zur Verunsicherung bei der Einwertung von Planvorhaben.



Quelle: EHI Retail Institute, Köln

Gesamtumsatz inkl. Non-Food

Entwicklungstrends Lebensmittel-Vollsortimenter

Lebensmittelvollsortimenter führen 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 für ein etwa 15.000 bis 25.000 Artikel umfassendes

Vollsortiment erhöht sich dabei fortlaufend und umfasst je nach Betreiber derzeit rund 1.500 bis 2.500 qm VKF.

Den anstehenden Herausforderungen eines zunehmenden Online-Wettbewerbs sowie der aktuellen Ladennetzmodernisierung der Discounter begegnen die Vollsortimenter ebenfalls mit Flächenerweiterungen und qualitativen Aufwertungen.

Nur in hochverdichteten Kernstadtlagen sowie in ländlichen Räumen mit niedriger Bevölkerungsdichte kommen zunehmend auch kleinere Verkaufsflächen sowie spezielle Kleinflächenkonzepte (z. B. Rewe to go) zur Umsetzung. Als „Einstieg“ in das Vollsortiment mit etwa 13.000 bis 15.000 Artikeln kann im strukturschwachen ländlichen Raum eine Größenordnung ab ca. 1.200 qm VKF gelten. Der bis vor kurzem boomende Wohnungsbau, knappe Flächen und explodierende Grundstückspreise stellen die Nahversorgungsentwicklung in großen Städten derzeit vor erhebliche Herausforderungen und erfordern verbreitet Abstriche von Idealkonzepten. In hoch verdichteten urbanen Lagen der Großstädte werden demzufolge weiterhin auch Flächen unter 1.200 qm VKF entwickelt.

Nahversorgung ist insoweit bereits seit vielen Jahren im Regelfall großflächig; Ausnahmen beschränken sich im Zuge von Standortneuentwicklungen – wie vorstehend geschildert – immer stärker auf

- urbane Quartiere mit starker Flächenknappheit bzw. sehr hohen Mietbelastungen;
- auf das Segment der Bio-Lebensmittelmärkte sowie
- nur vereinzelt noch auf ausgesprochen nachfrageschwache ländliche Räume.

Der Stellplatzschlüssel bewegt sich weiterhin bei etwa 6 bis 7 PP/100 qm VKF, kann jedoch in hoch verdichteten Umfeldern unterschritten werden. Kleinflächige City-Konzepte in hoch frequentierten Lagen kommen zuweilen auch ohne eigene Stellplätze aus.

Entwicklungstrends Discounter

Insgesamt ist aktuell ein spürbares Trading-up der deutschen Lebensmitteldiscounter, zunächst eingeleitet durch neue Ladenkonzepte der „Harddiscounter“ Aldi und Lidl zu beobachten: Auf die erhöhte Wettbewerbsintensität durch die aufgewerteten Supermärkte reagieren die Discountbetreiber ihrerseits u. a. mit der Verbreiterung des Sortiments, z. B. mit dem Anbieten von Frischfleisch, der Integration von Backstationen sowie einer Ausdehnung von Biosortimenten. Auch die Soft-Discounter ziehen mittlerweile nach. Der klassische 1,5-geschosige Satteldach-Baukörper weicht einem verputzten oder auch geklinkerten Kubus mit aufwändig gestalteten verglasten Entrée-Bereichen, umlaufenden Lichtbändern und einer wertigeren Objektanmutung. Bei einigen „Soft-Discountern“ wie Netto Marken-Discount und Penny werden auch Backshops nebst Sitzbereichen in den Vorkassenbereich integriert.

Der durchschnittliche Verkaufsflächenbedarf der Discounter steigt dabei ebenfalls an und hat branchenweit die 1.000 qm-Marke überschritten. Bei Aldi und Lidl liegt das Optimum für neue Märkte mittlerweile bei rd. 1.200 bis knapp 1.500 qm Verkaufsfläche. Vereinzelt werden in hochverdichteten Kernstadtlagen sowie in einwohnerschwachen ländlichen Räumen auch wieder kleinere Objekte eröffnet. Die Artikelzahl liegt jedoch mit maximal ca. 1.500 bis 4.000 Artikeln weiterhin deutlich unter der eines Vollsortimenters und auch Serviceparameter wie Lieferdienst, integrierte Postagentur usw. wird man in Discountern weiter-

hin vergebens suchen. Gegenwärtig ist bei einigen Anbietern (z. B. Aldi, Lidl) ein Ausbau der Frischekompetenz zu beobachten; die Sortimentstiefe der Vollsortimenter wird bei den Discountern jedoch auch künftig nicht ansatzweise erreicht werden.

Insbesondere die Harddiscounter Lidl und Aldi gelten bei Kunden weiterhin als durchaus synergetisch zum Supermarkt, weil viele Kunden ihre Einkäufe an sogenannten Verbundstandorten auf beide Vertriebstypen aufteilen. Da diese Discounter in der Regel Eigenmarken führen wird das Wettbewerbsverhältnis zum Supermarkt nur eingeschränkt wahrgenommen, denn es vollzieht sich bisher vorwiegend auf Hersteller- bzw. Markenebene. Mit dem Ausbau des Frischeangebotes und der Aufnahme ausgewählter renommierter Herstellermarken zu Niedrigpreisen in das Harddiscountersortiment wird diese symbiotische Beziehung zum Vollsortimenter allerdings zusehends verwässert und der Wettbewerb zwischen den Betriebsformen intensiviert. In diesen werden auch Drogeriemärkte zusehends einbezogen.

Vereinfacht gesagt, verhält sich ein 800 qm Discounter im Verbund mit einem 1.200 bis 1.500 qm Vollsortimenter im Marktauftritt der 1990er Jahre ausreichend synergetisch – ein 1.200 qm Discounter jüngsten Typus hingegen löst auch beim begleitenden Vollsortimenter entsprechenden Anpassungsbedarf auf mindestens 1.500 bis 2.500 qm aus.

Hintergründe von Verkaufsflächenerweiterungen

Die zusätzliche Verkaufsfläche dient bei Discounter⁶ und bei Vollsortimentern nur sekundär der Aufnahme zusätzlicher Artikel. Im Vordergrund stehen vielmehr breitere Kundenverkehrswege im Geschäft, eine Vergrößerung der Warenstellflächen zur Reduktion des Aufwands für Lagerhaltung und Regalpflege (zudem erhöht die Masierung von Artikelmenen das akquisitorische Potenzial für Impuls-käufe), die Erhöhung von Kassenkapazitäten in Spitzenzeiten zur Vermeidung von Wartezeiten, der Aufnahme von Leergutannahmen sowie bei Vollsortimentern einer Absenkung der Regalhöhen sowie je nach Betreiber der Aufnahme von Sonderflächen (z. B. Ruhezonen) im Markt. Mit vielen der genannten Maßnahmen tragen die Betreiber auch den Erfordernissen des demografischen Wandels Rechnung, indem die Märkte auf die Ansprüche einer älteren und zunehmend auch mobilitätseingeschränkten Kundschaft ausgerichtet werden.

Allein eine Absenkung der Regalhöhen von bisher verbreitet üblichen 1,80 m auf 1,60 m beansprucht bei identischem Sortimentsumfang eine rund ca. 10 % größere Verkaufsfläche.

Weitere Aspekte der Modernisierung sind (bau)technischer Natur und reichen von verschärften Hygienevorschriften mit Auswirkungen auf Lagerhaltung und Kühlung über einen effizienteren Energieeinsatz (Kühlung, Heizung, Beleuchtung inkl. Einrichtungen zur Energierückgewinnung) bishin zu modernen Gesichtspunkten hinsichtlich Beleuchtung/Belichtung, Deckenhöhen, farblicher Gestaltung und eingesetzter Materialien. Schließlich gewinnen auch modernisierte und großzügige Personal- und Sanitärräume sowie emissionsarme Anlie-

ferungen zunehmend an Bedeutung. Aktuell treten in den meisten Bundesländern Bauvorschriften in Kraft, die die Installation von Fotovoltaikanlagen bei Neubauten vorschreiben, teilweise in Form einer Stellplatzüberbauung.

Nachnutzungsoptionen für ältere Lebensmittelmärkte

Die Modernisierungsoffensive und die stark steigenden Energiepreise führen verbreitet dazu, dass ältere, nicht modernisierbare Lebensmittelmärkte ihre Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Nachnutzungsoptionen bestehen durchaus; verbreitet durch Bio-Supermärkte, Drogerie-, Zoo-, Getränke-, und Sonderpostenmärkte bzw. Kleinpriesthäufer.

Städtebaulich stellt sich hierbei häufig die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ältere und kleinere Objekte in zentralen Lagen ertüchtigt oder falls dies nicht möglich ist, am Markt gehalten werden können. Hinsichtlich der Entwicklung von Verbundstandorten werden die bereits bekannten Discounter/Vollsortiment-Verbünde zusehends um Drogeriemärkte ergänzt. Damit ist eine umfassende Nahversorgung gewährleistet und für die Standortkommune stellt sich die Aufgabe, mit derart umfassend ausgebauten Nahversorgungsstandorten nicht die gewachsenen Zentren in ihrer Tragfähigkeit und Versorgungsfunktion zu beeinträchtigen. Hierbei ist auch die tatsächliche Versorgungsfunktion der Standorte zu berücksichtigen.

Die aktuelle Marktentwicklung lässt es städtebaulich ratsam erscheinen, stärker als in den zurückliegenden Jahren eine Integration von Lebensmittelmärkten in die Versorgungskerne anzustreben.

⁶ Da weitestgehend identische Sortimente geführt werden, ist eine einzelbetriebliche Erweiterung grundsätzlich nicht mit einer Sortimentserweiterung verbunden – Ausnahmen bestehen in der Aufnahme von Backstationen (in besonders beengten Altobjekten fehlen sie u. U. weiterhin) sowie in einem längeren Verbleiben von Nonfood-Aktionsartikeln im Geschäft, bevor sie durch die nächsten Aktionen abgelöst werden.

Tragfähigkeits-Voraussetzungen für Lebensmittelmärkte

Generell ist ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt für die Grundversorgung (Soft-Discounter) ab etwa 4.000 bis 5.000 Einwohner im zurechenbaren Einzugsgebiet als alleiniger Versorger ausreichend tragfähig, wobei dies stark von der Wettbewerbssituation in der Umgebung abhängt; in wettbewerbsschwachen Räumen genügt teilweise auch ein Einwohnerpotenzial von 3.000 bis 4.000 Personen.

Moderne Vollsortimenter ab ca. 1.200 qm VKF sind in derart einwohnerschwachen Umgebungen nur in Ausnahmefällen bei geringem Wettbewerb bzw. hoher Kaufkraft tragfähig – meist handelt es sich diesbezüglich nicht um neueröffnete Betriebe, sondern um bereits langjährig etablierte Kaufleute, die sich ihre Marktstellung (hohe Kaufkraftbindung) regelrecht erarbeitet haben.

Ab etwa 10.000 Einwohnern kann üblicherweise mit ausreichender Tragfähigkeit für einen modernen Vollsortimenter mit bis zu 2.500 qm VKF sowie einem Harddiscounter gerechnet werden. Drogeriemärkte tendieren vermehrt zu Einzugsgebieten mit 15.000 bis 20.000 Einwohnern.

Verbundstandorte weisen üblicherweise ebenfalls einen Einzugsbereich ab ca. 10.000 Einwohnern auf; größere Verbrauchermärkte und Bio-Märkte als Sortimentsspezialisten etwa ab 20.000 Einwohner. Ein verbreiteter Irrtum ist die Vorstellung, einen unterdimensionierten Lebensmittelmarkt universell durch einen Bio-Supermarkt oder Drogeriemarkt nachnutzen zu können – dies funktioniert an Standorten mit hinreichender Ausstrahlung, kaum jedoch als Stand alone der Quartiersversorgung.

Die aufgeführten Marktdimensionierungen sind Richtwerte – die benötigte Einwohnerzahl im Einzugsgebiet kann bei hoher Wettbewerbsintensität auch überschritten werden. Umgekehrt kann ein niedriges Einwohnerpotenzial an verkehrsorientierten Standorten durch ein erhöhtes Aufkommen von Durchgangskunden kompensiert werden; ebenso können Fremdenverkehr und eine hohe Arbeitsplatzzentralität die Tragfähigkeit erheblich verbessern. Das Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet beeinflusst dagegen weniger dessen Gesamttragfähigkeit, als vielmehr die Hinwendung zu bestimmten Betriebstypen bzw. deren erzielbare Marktanteile.



3 MAKROSTANDORT LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENDSBURG

3.1 Lage im Raum, Verwaltung, zentralörtliche Funktionen

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg mit insgesamt rd. 72.400 Einwohnern 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 des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg besteht aus der Stadt Rendsburg (rd. 29.000 Einwohner) – die zugleich Verwaltungssitz des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist – und der Stadt Büdelsdorf (rd. 10.500 EW). Darüber hinaus umfasst der KOOP-Raum im Umland die größeren Gemeinden Fockbek, Oster- und Westerrönfeld, Schacht-Audorf und Jevenstedt mit zusammen rd. 24.900 Einwohnern sowie die Kleingemeinden Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Nübbel, Rickert, Schülldorf und Schülup mit zusammen rd. 8.100 Einwohnern.

Die meisten Umlandgemeinden schließen sich räumlich eng um den siedlungsstrukturellen Kernbereich. Lediglich die Gemeinde Jevenstedt setzt sich räumlich nach Süden etwas ab. Der siedlungsstrukturelle Kernbereich und die Umlandgemeinden sind auf vielfältige Weise intensiv miteinander verflochten. Die baulich höchsten Verdichtungen treten im Bereich der Rendsburger Kernstadt, in den nördlichen und östlichen Stadtteilen (u. a. Mastbrook, Rotenhof, Kronwerk, Schleife, Neuwerk) auf sowie in Teilen von Büdelsdorf auf. Dort sind jeweils zusammenhängende Quartiere von Geschosswohnungsbau geprägt.

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 20.129 Einwohner und somit rd. 28 % der Bevölkerung des KOOP-Raumes.

In der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne 2019 ist Rendsburg als Mittelzentrum und Büdelsdorf als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Alle anderen Mitgliedsgemeinden des KOOP-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 folgende Zentralorte geprägt:

Distanzen und Zentrenstruktur			
Zentrum	Einwohner ca.	Status	Entfernung (Luftlinie)
Eckernförde	22.000	Mittelzentrum	21 km
Schleswig	25.000	Mittelzentrum	25 km
Neumünster	80.000	Oberzentrum	35 km
Kiel	247.000	Landeshauptstadt, Oberzentrum	35 km
Heide	22.000	Mittelzentrum	40 km
Husum	23.000	Mittelzentrum	45 km
Flensburg	89.000	Oberzentrum	55 km
Hamburg	1.900.000	Oberzentrum	90 km

Quelle: Eigene Berechnung



Der KOOP-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 die Randbereiche des KOOP-Raums.

Mit der Ansiedlung des Designer-Outlet-Centers (DOC) in Neumünster in 2012 dürfte sich der Einfluss des Oberzentrums Neumünster in den KOOP-Raum jedoch intensiviert haben.

Eine relative 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.

Die Raumstrukturen sind insgesamt ländlich geprägt und dispers besiedelt. Von zentralörtlicher Bedeutung sind im KOOP-Umfeld die Unterzentren Kropp, Nortorf und Hohenwestedt sowie die Ländlichen Zentralorte Hohn und Owschlag.

3.2 Verkehrsanbindung

Der Wirtschaftsraum profitiert 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 gut ausgebauter 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 bedeutendste Nord-Süd-Achse im Wirtschaftsraum, mit der B 202 und B 203 als nördliche Ost-West-Erschließung (Büdelndorf / nördliches Rendsburg / Fockbek) und der Achse B 202 / BAB 210 als eine Haupteerschließungsachse für den südlich des Nord-Ostsee-Kanals gelegenen Teilbereich des Wirtschaftsraumes.

Die im Vorgängerkonzept erwähnte Westumgehung Fockbek ist zwischenzeitlich von der B 203 zum Loher Weg eröffnet worden.

- Lage am Nord-Ostsee-Kanal mit Tiefseehafen im Binnenland. Querungsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge am Kanaltunnel im Verlauf der B 77, welcher seit 2011 aufgrund von mehrjährigen Bauarbeiten periodisch eingeschränkt befahrbar bzw. zeitweilig auch gesperrt war. Ferner können Pkw über eine Fährverbindung zwischen Schacht-Audorf und dem östlich gelegenen Rendsburger Stadtteil Schleife sowie mittels einer Schwebefähre zwischen Osterrönfeld und Rendsburg den Nord-Ostsee-Kanal queren.

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. Seit geraumer Zeit steht eine Reaktivierung der Bahnverbindung von Rendsburg nach Fockbek zur Diskussion.

3.3 Einwohnerentwicklung und -prognose

Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2021 wurden im Wirtschaftsraum 72.433 Einwohner registriert. Die Einwohnerentwicklung weist dabei im Vergleichszeitraum 2011 bis 2021 einen Anstieg von insgesamt ca. +4,5 %-Punkten auf. Somit hat sich der zum Zeitpunkt der Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes 2011 noch verzeichnete negative Verlauf (2004-2010: -1,3 %) in einen deutlich positiven umgekehrt.

Bis 2015 verlief der Einwohnerverlauf im KOOP-Raum noch allgemein stagnierend bzw. rückläufig. Die Trendwende setzte mit der verstärkten Zuwanderung ab 2015 ein. Bei weiterhin verbreiteter negativer Geburtenrate überwiegt der Zuzug seither deutlich. Bis in das Jahr 2022 konnten die Gemeinden durch Baulandentwicklung ihren Einwohnerzuwachs quasi selbst steuern, da die Nachfrage das Angebot überwog.

Die Städte Rendsburg und Büdelsdorf legten etwa auf dem Niveau des KOOP-Raums zu, ebenso die Nachbargemeinde Fockbek. Innerhalb der Umlandgemeinden stechen die kleineren Gemeinden Borgstedt (+30 %), Schülldorf (+12 %) und Schacht-Audorf (+9 %) mit einem überdurchschnittlichen Wachstum heraus.

Die Gemeinden Rickert (-5 %), Schülpl (-4 %) und Osterrönfeld (-1 %) verloren hingegen Einwohner.

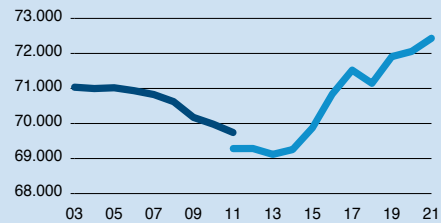
Im überregionalen Vergleich entwickelte sich der KOOP-Raum nach 2011 zunächst schwächer als das Land Schleswig-Holstein, holte jedoch nach 2015 auf. Die Einwohnerentwicklung im KOOP-Raum bewegt sich seither näherungsweise im Landestrend.

Einwohnerentwicklung im KOOP-Raum im Vergleich (Stand 31.12. des jeweiligen Jahres)				
	Einwohner zum 31.12. d. J.		Veränderung 2011 bis 2021	
	2011	2021	abs.	in %
Rendsburg	27.519	28.977	1.458	5,3
Büdelsdorf	10.031	10.456	425	4,2
Σ Umlandgemeinden (darin):	31.734	33.000	1.266	4,0
Fockbek	6.300	6.573	273	4,3
Osterrönfeld	5.150	5.104	-46	-0,9
Westerrönfeld	4.901	4.973	72	1,5
Schacht-Audorf	4.487	4.872	385	8,6
Jevenstedt	3.245	3.392	147	4,5
Alt-Duvenstedt	1.854	1.870	16	0,9
Borgstedt	1.346	1.753	407	30,2
Nübbel	1.557	1.587	30	1,9
Schülpl	1.128	1.088	-40	-3,5
Rickert	1.099	1.042	-57	-5,2
Schülldorf	667	746	79	11,8
KOOP-Raum gesamt	69.284	72.433	3.149	4,5

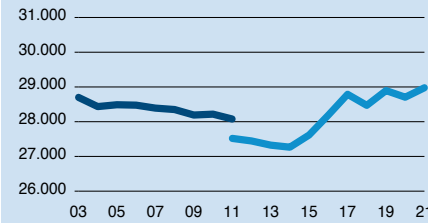
Quelle: Statistikamt Nord

 Volkszählung '87
 Zensus 2011
 Stand jeweils 31.12. d. Jahres

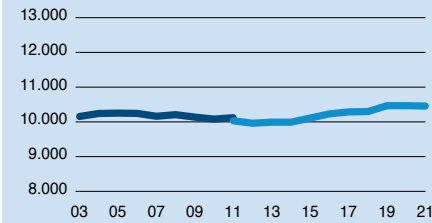
**EW-Entwicklung
KOOP Raum gesamt**



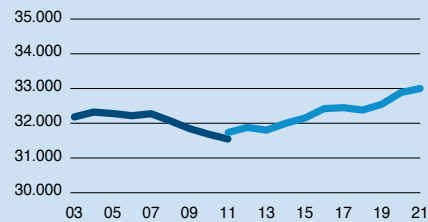
**EW-Entwicklung
Rendsburg**



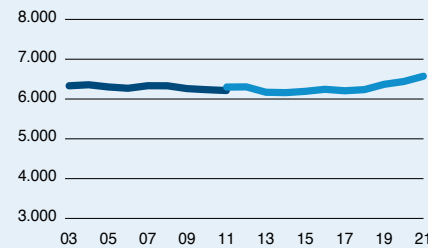
**EW-Entwicklung
Büdelndorf**



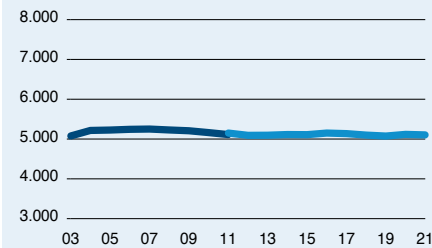
**EW-Entwicklung
Umlandgemeinden**



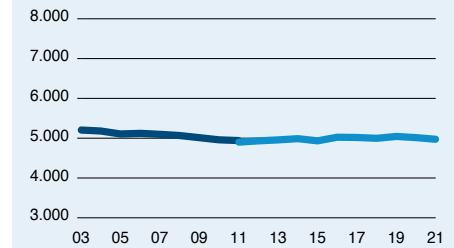
EW-Entwicklung Fockbek



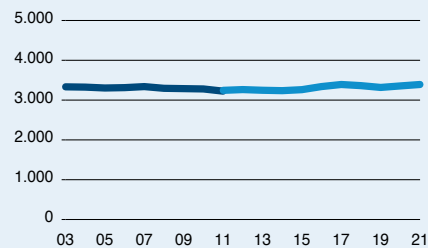
EW-Entwicklung Osterrönfeld



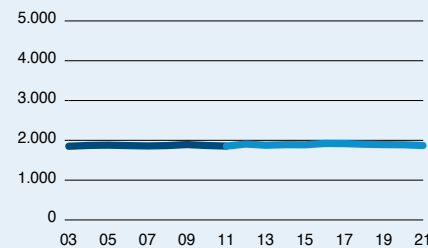
EW-Entwicklung Westerrönfeld



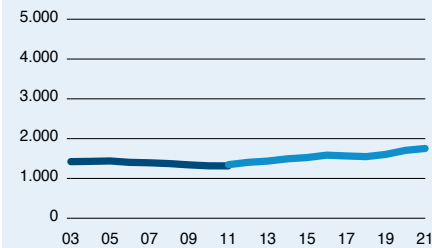
EW-Entwicklung Jevenstedt



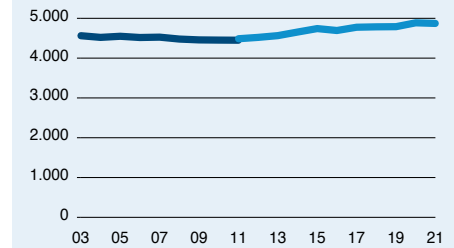
EW-Entwicklung Alt-Duvenstedt



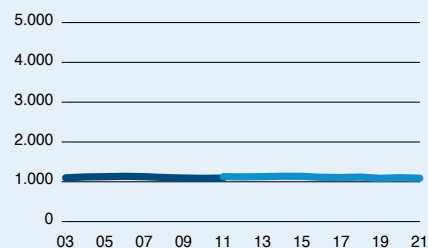
EW-Entwicklung Borgstedt



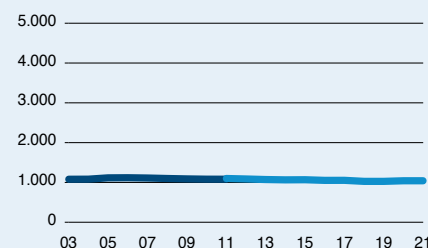
EW-Entwicklung Schacht-Audorf



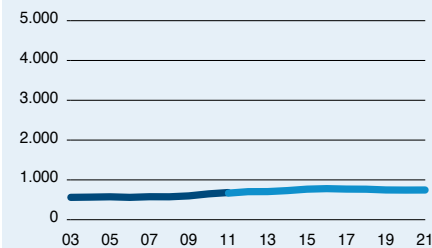
EW-Entwicklung Schülup



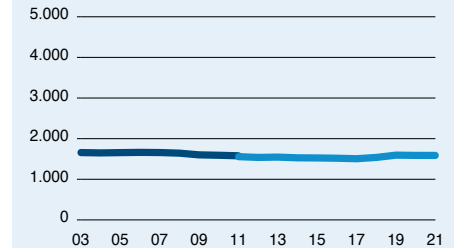
EW-Entwicklung Rickert



EW-Entwicklung Schüllndorf



EW-Entwicklung Nübbel



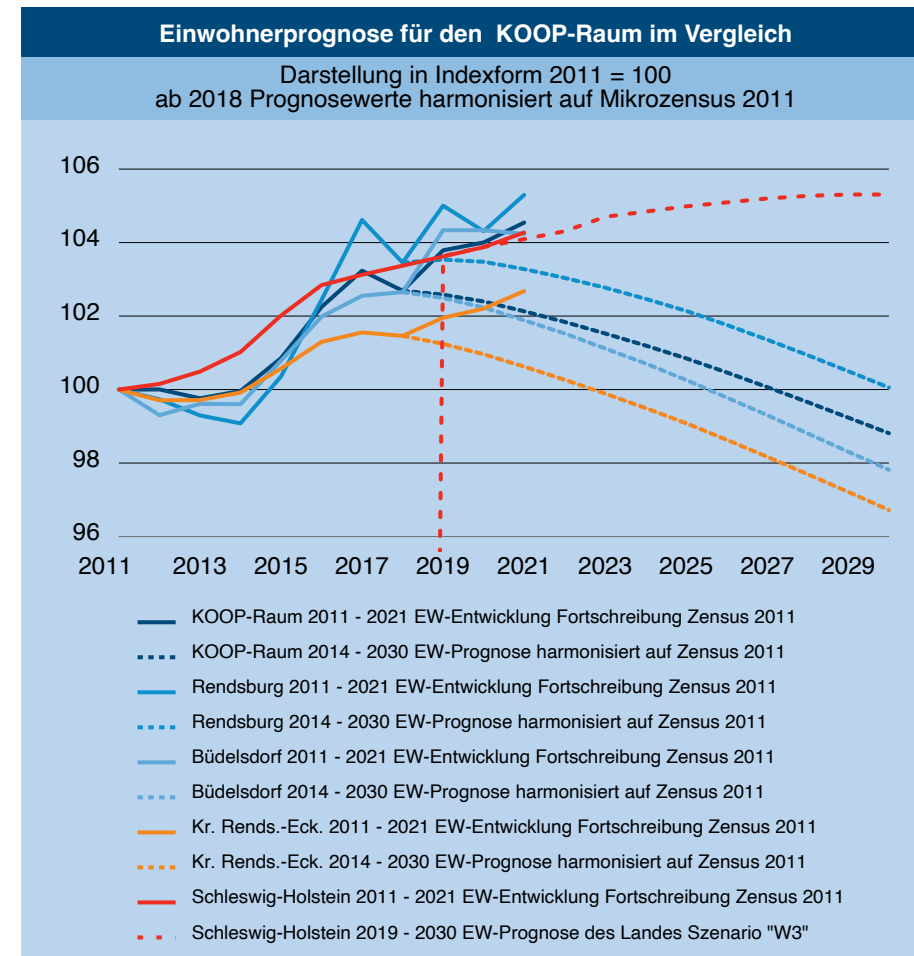
Einwohnerprognose

Eine spezifische Einwohnerprognose für den KOOP-Raum liegt nicht vor. Der Landkreis Rendsburg-Eckernförde erstellte im Jahre 2017 auf Kreisebene eine Einwohnerprognose vom Basisjahr 2014 ausgehend bis ins Jahr 2030. Für das Land Schleswig-Holstein liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung aus 2019 vor. Hinsichtlich Zuwanderung geht sie von drei Varianten (W1 geringere Zuwanderung bis W3 relativ hohe Zuwanderung) aus, nimmt jedoch in allen Varianten an, dass die Zuwanderung der Jahre 2015/2016 nicht wieder erreicht wird.

Für den KOOP-Raum wird in der regionalen Vorausberechnung für den Zeitraum 2014 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von -1,2 % prognostiziert. In diesem Zeitraum wurde zunächst ein zwischenzeitlich temporärer starker Einwohneranstieg bis zum Jahr 2017/18 erwartet, der in einen darauf folgenden kontinuierlichen Einwohnerrückgang münden sollte. Der prognostizierte Anstieg 2017/2018 wurde zwar nicht ganz erreicht, jedoch setzte im Anschluss kein Einwohnerrückgang ein, sondern der Zuzug verstärkte sich nach einem vorübergehenden Rücksetzer erneut. Die Einwohnerstände liegen mittlerweile verbreitet über dem Prognosepfad. Die regionale Prognose aus 2017 kann somit als überholt gelten.

Die Landesprognose aus 2019 bildet in ihrer Variante W3 den tatsächlichen Verlauf 2019 bis 2021 Verlauf auf Landesebene recht gut ab, wenngleich auch diese Variante aktuell noch leicht übertroffen wird.

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg verabschiedete 2016 den Flächenentwicklungsplan 2016 bis 2025 (2. Fortschreibung), welcher die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung als regional abgestimmtes Konzept darstellt.



Quellen: Gertz Gutsche Rümenapp (2017): Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde bis zum Jahr 2030. Schlussbericht. Hamburg/Berlin.
Landesprognose: Statistikamt Nord 2019

Demnach sind für die 2. Prioritätsstufe (2021 bis 2025) ca. 775 Wohneinheiten und 3. Prioritätsstufe (ab 2026) rd. 1.138 Wohneinheiten als Entwicklungspotentiale angesetzt, nachdem die 1. Stufe (2016 bis 2020) nunmehr verstrichen ist (ca. 874 WE).¹ Im ländlichen Raum werden vorwiegend EFH/DH entwickelt, im verdichteten Bereich jedoch ebenso Geschosswohnungsbau. Somit können alle gängigen Wohnformen angeboten werden und der Landespfad näherungsweise auch der Orientierung für den KOOP-Raum dienen. Demzufolge ist zumindest bis 2030 mit einem Einwohnerzuwachs von etwa +2 % zu rechnen. Hieran orientiert sich auch das vorliegende Einzelhandelskonzept mit seinem Prognosehorizont 2025/2026, bis zu dem wir mit etwa +1 % Einwohnerzuwachs rechnen. In der umgebenden ländlichen Region rechnen wir vorsichtshalber mit Stagnation.

Mit dem raschen Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten ab 2022 könnte sich der Anstieg evtl. verzögern, der Zuzugsdruck jedoch dürfte im Grundsatz anhalten.

3.4 Haushaltsstrukturmerkmale

Haushaltsgröße

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg weist mit durchschnittlich 1,99 Personen eine für ländliche Räume reduzierte Haushaltsgröße auf, welche innerhalb des Wirtschaftsraums jedoch differiert. In den Städten Rendsburg und Büdelsdorf fällt sie mit 1,88 bzw. 1,92 Personen nochmals geringer aus, was es sich in einem erhöhten Anteil von Single-Haushalten widerspiegelt. Mehrpersonen-Haushalte sind dort dementsprechend unterrepräsentiert.

In den ländlichen Umlandgemeinden des Wirtschaftsraums stellt sich die Verteilung konträr dar. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,18 Personen erhöht, der Anteil der Singlehaushalte mit 82 Indexpunkten unter dem Bundesdurchschnitt vergleichsweise gering und der Anteil von Familien mit Kindern und Mehrpersonen-Haushalte ohne Kinder deutlich überproportional.

Verglichen mit den Daten des Vorgänger-Einzelhandelskonzeptes 2013 (Datenstand 2011) ist die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht zurückgegangen - allerdings war sie in 2018 bereits noch niedriger und stieg seither verbreitet wieder an. Leicht zugenommen haben im Zeitvergleich seit 2011 Single-Haushalte (Anstieg im KOOP-Raum von 38 % auf rd. 41 %. Etwas rückläufig sind Mehrpersonen-Haushalte mit und ohne Kinder. Auch hier gab es nach 2017 allerdings eine Trendumkehr: Zu dieser Zeit waren die Single-Haushalte noch weiter verbreitet als aktuell.

Auch auf Kreis- und Landesebene gingen die Haushaltsgrößen im Vergleich zu 2013 nur wenig zurück; auch hier setzte nach ca. 2017 eine Trendumkehr zu wieder zunehmenden Haushaltsgrößen ein.

Haushaltsstruktur im KOOP-Raum im Vergleich												
	Stadt Rendsburg		Stadt Büdelsdorf		Umland-gemeinden		KOOP-Raum		Kreis RD		Land S.-H.	
ø Haushaltsgröße	1,88		1,92		2,18		1,99		2,05		1,99	
Haushalts- struktur	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	46,8	114	44,0	107	33,8	82	40,8	99	37,8	92	40,8	99
Mehrpersonen mit Kindern	27,6	97	25,2	89	29,9	105	28,2	99	28,8	101	26,9	95
Mehrpersonen ohne Kinder	25,6	84	30,8	101	36,3	119	31,0	102	33,4	110	32,3	106
Quelle: MB-Research 2022, Berechnungen bulwiengea												

Quelle: MB-Research 2022, Berechnungen bulwiengesa

¹ <http://www.entwicklungsagentur-rendsborg.de/schwerpunkte/flaechenentwicklung.html>, aufgerufen 01.12.2020

Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersverteilung bestehen im Wirtschaftsraum ähnliche Voraussetzungen wie im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Bundesland. Ein zwischen 2011 und 2017 allgemein zu beobachtender Alterungsprozess in der Wohnbevölkerung wurde durch die intensivierte Zuwanderung seither wieder teilweise kompensiert.

Altersstruktur im KOOP-Raum im Vergleich												
Altersgruppen	Stadt Rendsburg		Stadt Büdelsdorf		Umland-gemeinden		KOOP-Raum		Kreis RD		Land S.-H.	
	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	27,4	114	21,8	91	23,0	96	24,1	100	23,5	98	23,5	98
25 bis 39	19,5	103	15,4	81	15,9	84	16,8	89	15,6	82	17,3	91
40 bis 59	25,4	92	28,0	101	30,1	108	28,6	103	29,2	105	28,4	103
60 bis 64	6,7	93	7,3	101	7,6	106	7,4	102	7,5	104	7,2	101
65 bis 75	10,3	93	12,5	114	11,3	103	11,1	101	11,8	108	11,2	102
75+ Jahre	10,7	96	15,0	135	12,1	109	12,0	108	12,3	111	12,3	110
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand 12/2021 Berechnungen bulwiengesa												

Abweichungen des KOOP-Raums vom Bundes- und Landesniveau haben sich in den zurückliegenden Jahren reduziert. Weiterhin sind jüngere Erwachsene (25 - >40 Jahre) dort wie im gesamten Land Schleswig-Holstein teilweise erheblich unterrepräsentiert (ausgenommen migrationsbedingt in der Stadt Rendsburg).

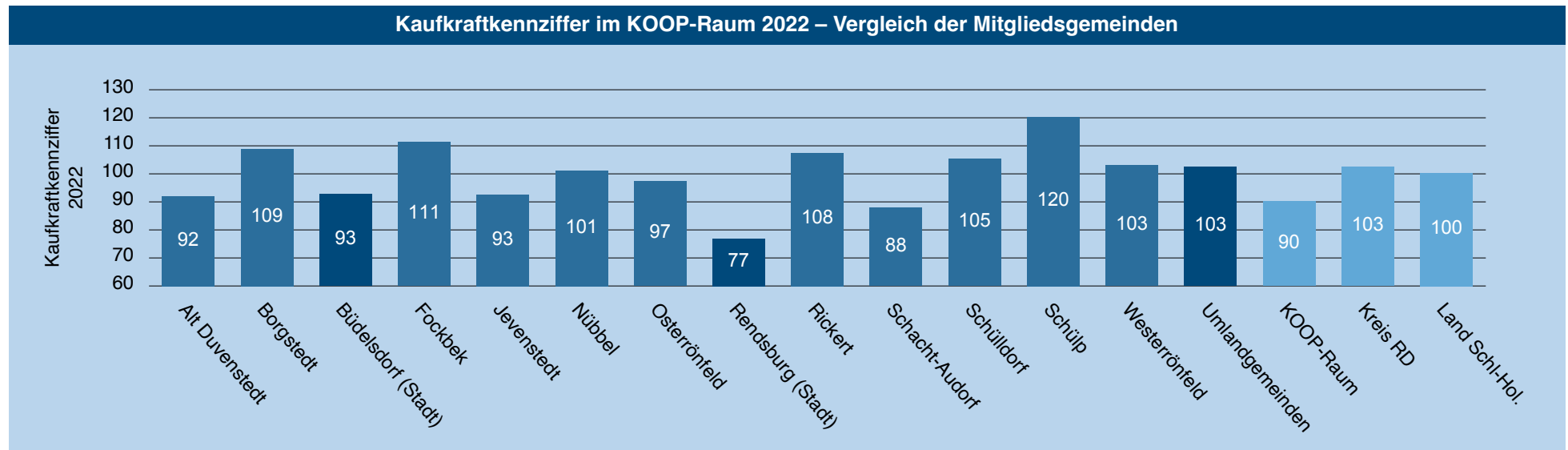
Der Anteil der Kinder und Jugendlichen legte v. a. in Rendsburg aus dem gleichen Grund zu; Überalterungstendenzen bestehen nach wie vor in Büdelsdorf mit einem weiter steigenden Anteil hochbetagter Menschen >75 Jahre.

Einkommensstruktur und Kaufkraftniveau

Die Einkommensstruktur im Wirtschaftsraum hat sich im Vergleich zum Vorgängerkonzept von einem vergleichsweise ausgewogenen Zustand stärker ausdifferenziert bei nun noch höheren Abweichungen zum Bundesdurchschnitt. In 2011 bestand bereits ein mäßiges Übergewicht der mittleren und niedrigen Einkommensgruppen im KOOP-Raum. Überdurchschnittlich verdienende Einkommensgruppen waren bereits damals eher unterrepräsentiert.

Zwischenzeitlich stieg der Anteil der Niedrigverdiener und Leistungsempfänger in Rendsburg stark an und drückt dort erheblich die Gesamtkaufkraft. In Büdelsdorf besteht noch ein mäßiges Übergewicht einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen, während sich das Bild in den Umlandgemeinden zu Gunsten einkommensstärkerer Haushalte umkehrt. Das Einkommensgefälle zwischen Umland und Rendsburg und somit auch die "Speckgürtelbildung" nimmt im Zeitablauf sichtbar zu.

In Rendsburg ist die unterste Einkommensgruppe mittlerweile fast doppelt so stark vertreten wie im Bundesdurchschnitt. Der bereits niedrige konsumrelevante Kaufkraftindex ist weiter auf 77 Indexpunkte (2011: knapp 82 Indexpunkte) zurückgegangen.

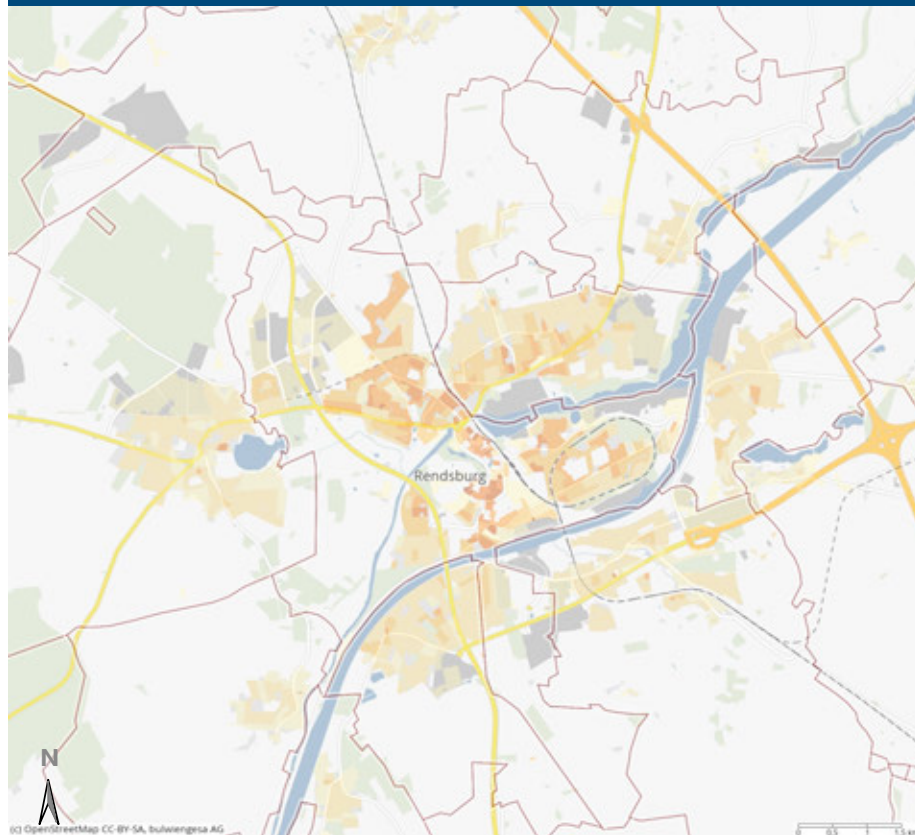


Quelle: Konsumrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft lt. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Für die Stadt Rendsburg bedeutet dies eine Herausforderung nicht nur für ihre Sozialausgaben, sondern es wird auch zunehmend schwieriger, in der Rendsburger Innenstadt Einzelhandel in einem qualitativ gehobenen Genre erfolgreich zu betreiben. Ihre Kernklientel muss in immer größerem Maße aus dem Umland dorthin orientiert werden, während in der allgemein einkommensschwachen Kernstadt Trading-down-Effekte und bauliche Vernachlässigung der Altbausubstanz zunehmend das Stadtbild negativ beeinflussen und genau diesem Erfordernis entgegenwirken.

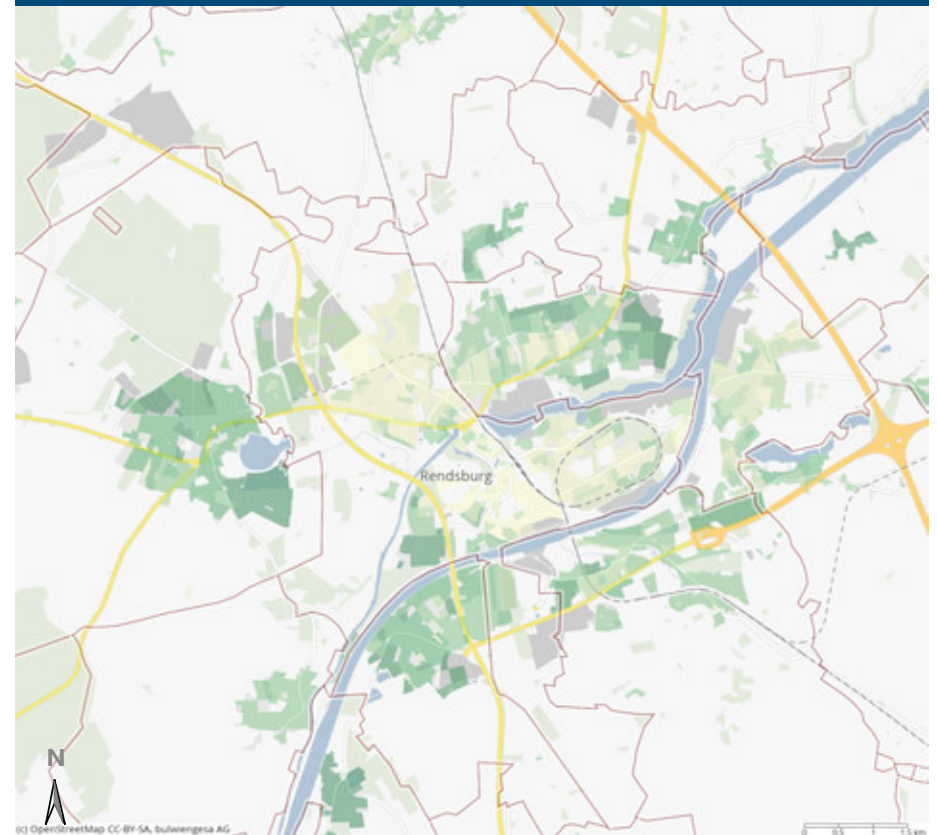
Auch einige Umlandgemeinden und die Stadt Büdelsdorf weisen ein niedrigeres Kaufkraftniveau mit Indexwerten um 90 Punkte auf. Dass das Kaufkraftniveau in gesamten KOOP-Raum mit einem Index von 90 gleichwohl moderat unter dem Bundesdurchschnitt liegt, ist einigen besonders kaufkräftigen Umlandgemeinden mit Größenordnungen um +/-110 Indexpunkten zu verdanken, darunter Borgstedt, Fockbek, Rickert und mit 120 als Spitzenreiter die kleine Gemeinde Schulp.

Kernbereich KOOP-Raum - Einwohnerdichte



Einwohnerdichte (Einwohner je qkm)	<1.000 EW/qkm	5.000-9.000 EW/qkm
	1.000-2.000 EW/qkm	9.000-18.000 EW/qkm
	2.000-3.000 EW/qkm	>18.000 EW/qkm
	3.000-5.000 EW/qkm	

Kernbereich KOOP-Raum - Kaufkraftkennziffer



Kaufkraftkennziffer (D = 100)	<80	100-110
	80-85	110-135
	85-90	>135
	90-100	

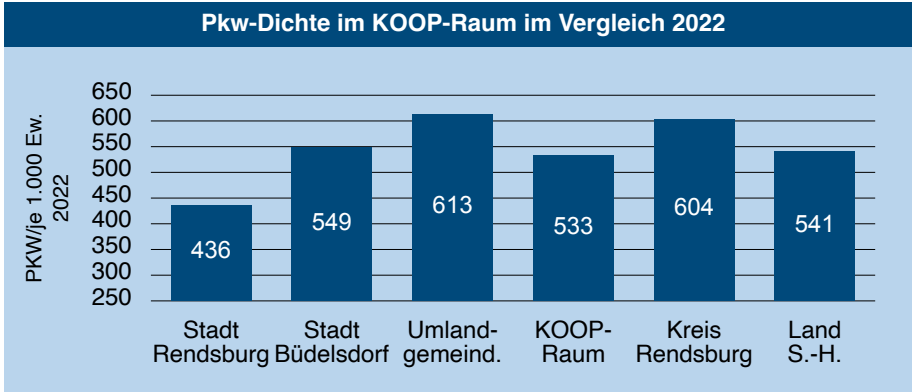
Einkommensstruktur im KOOP-Raum im Vergleich												
Haushalts-netto-einkommen in Euro	Stadt Rendsburg		Stadt Büdelsdorf		Umland-gemeinden		KOOP-Raum		Kreis RD		Land S.-H.	
	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
< 1.000	9,1	186	5,1	104	3,3	68	6,0	123	4,3	87	5,1	105,0
1.000 < 1.600	19,6	167	13,1	112	8,8	75	14,0	120	10,5	90	12,1	103,4
1.600 < 2.200	18,3	154	14,8	124	10,6	89	14,5	122	11,6	98	12,4	104,4
2.200 < 2.800	16,4	115	16,6	117	13,9	98	15,4	108	13,5	95	13,7	96,3
2.800 < 3.500	12,0	103	13,3	113	12,9	110	12,6	107	12,0	102	11,9	101,1
3.500 < 5.000	7,7	63	11,1	91	13,6	112	10,7	89	12,6	104	12,0	98,9
> 5.000	16,8	50	26,0	78	36,9	110	26,7	80	35,6	106	32,8	98,1
durchschnittl. Einkommen je Haushalt in Euro	2.929		3.574		4.206		3.571		4.080		3.906	

Quelle: MB-Research 2022, Berechnungen bulwiengesa

Pkw-Dichte

Die Pkw-Dichte im gesamten Wirtschaftsraum Rendsburg liegt mit 533 Fahrzeugen je 1.000 Einwohner leicht unter dem Niveau des Bundeslandes (541) und deutlich unter dem des Kreises RD (604). Auch diesbezüglich bestehen Unterschiede innerhalb des Wirtschaftsraumes. Die Umlandgemeinden weisen mit 613 Pkw je 1.000 EW den im regionalen Vergleich höchsten Wert auf, der die für den ländlichen Raum typische erhöhte Mobilität im MIV² 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.



Quelle: Kraftfahrzeugbundesamt, Statistikamt Nord

Die im Vergleich niedrigste Pkw-Ausstattung (436) 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.

Im Vergleich zum Vorgängerkonzept ist die Pkw-Dichte deutlich angestiegen. In 2011 betrug die durchschnittliche Ausstattung mit Pkw je 1.000 Einwohnern im KOOP-Raum noch 474 Fahrzeuge.

² Motorisierter Individualverkehr

3.5 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

Der Wirtschaftsraum besteht aus Gemeinden mit sehr heterogener Beschäftigungsstruktur. Eine ausgeglichene oder positive Arbeitsplatz-zentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort x 100) liegt in den Städten Rendsburg und Büdelsdorf sowie der größeren Umlandgemeinde Fockbek vor, in den kleinen Umlandgemeinden ist sie negativ. Diesen Orten kommen primär Wohnfunktionen zu. In Osterrönfeld sank die vormals positive Arbeitsplatzzentralität von 2010 auf 2021 von 107 % auf 96 %

Verglichen mit dem Jahr 2010 weisen die Beschäftigungsdaten des KOOP-Raums in der Gesamtschau ein relativ konstantes Bild auf. Neben der Einwohnerzahl stiegen auch die Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort an - letztere allerdings in geringerem Maße als die Zuzüge. Daher nahm die Gesamtzahl der Auspendler aus dem KOOP-Raum zu und die Arbeitsplatzzentralität ging von 128 % auf 122 % zurück. Entsprechend fallen in den meisten Gemeinden auch die Pendlersalden negativer aus als in 2010. Die Darstellung berücksichtigt allerdings nicht die Verflechtungen zwischen den KOOP-Gemeinden, für die teilweise keine differenzierten Zahlen für 2021 vorliegen³.

Die saldierten Pendlerströme mit ausgewählten Umlandgemeinden zeigen negative Werte mit der Landeshauptstadt Kiel (-1.114), dem Oberzentrum Neumünster (-395) sowie den "sonstigen Bundesländern", hinter denen sich weitgehend die Metropole Hamburg verbirgt (-711).

Kumulierte Pendlerverflechtungen für den KOOP-Raum mit ausgewählten Umlandgemeinden (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Kiel, Landeshauptstadt	1.844	2.958	-1.114
Eckernförde, Stadt	787	335	452
Heide, Stadt	90	46	44
Sonstige Kreis Dithmarschen	678	145	533
Schleswig, Stadt	472	321	151
Sonstige Kreis Schleswig-Flensburg	2.222	501	1.721
Kreis Nordfriesland	361	98	263
Neumünster, Stadt	389	784	-395
Sonstige Schleswig-Holstein	1.859	1.327	532
Sonstige Bundesländer v. a. Hamburg	1.218	1.929	-711

Mit dem umgebenden ländlichen Raum und kleineren Umlandzentren generiert der KOOP-Raum weiterhin positive Salden.

Da Pendlerströme auch Einkaufsverflechtungen mitprägen, stiegen zwar diesbezügliche zufließende Nachfrageströme in den KOOP-Raum im Zeitablauf durchaus an, in größerem Maße jedoch nahmen auch die Abflüsse in die Peripherie zu.

Dahinter steht ein oft anzutreffender Effekt in ländlichen Räumen mit intensiver Baulandentwicklung: Diese führt zwar zu einer Zunahme der Wohnbevölkerung, jedoch behalten viele zuziehende Haushalte ihre auswärtigen Arbeitsplätze bei. Dies ist vor allem dort zu beobachten, wo Haushalte aus Oberzentren mit hohen Immobilienpreisen in die benachbarten ländlichen Räume ausweichen, hier also die Großräume Kiel und auch Hamburg betreffend.

³ Hintergrund: Gegenseitige Verflechtungen zwischen kleinen KOOP-Gemeinden sind auf Grund niedriger Fallzahlen teilweise nicht mehr differenziert angegeben.

Eckdaten zur Beschäftigung in den Gemeinden des Wirtschaftsraumes Rendsburg-Büdelndorf im Vergleich 2010/2021																												
	Alt Duvenstedt		Borgstedt		Büdelndorf		Fockbek		Jevenstedt		Nübbel		Oster-rönfeld		Rendsburg		Rickert		Schacht-Audorf		Schülldorf		Schülup		Wester-rönfeld		KOOP-Raum	
	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	563	438	321	659	4.882	4.814	2.126	2.434	619	945	47	67	1.991	2.083	15.564	19.425	123	127	916	1.244	25	31	146	158	804	903	28.127	33.328
SVP-Beschäftigte am Wohnort	628	789	427	687	3.291	4.012	2.081	2.433	1.097	1.389	534	642	1.867	2.167	8.105	10.364	348	428	1.498	1.820	184	289	321	363	1.569	1.949	21.950	27.332
Einwohner (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)	1.870	1.870	1.317	1.753	10.080	10.456	6.234	6.573	3.280	3.392	1.591	1.587	5.162	5.104	28.217	28.977	1.082	1.042	4.453	4.872	649	746	1.086	1.088	4.959	4.973	69.980	72.433
Arbeitsplatzquote in % (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	30,1	23,4	24,4	37,6	48,4	46,0	34,1	37,0	18,9	27,9	3,0	4,2	38,6	40,8	55,2	67,0	11,4	12,2	20,6	25,5	3,9	4,2	13,4	14,5	16,2	18,2	40,2	46,0
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/ Beschäft. am Wohnort x 100)	90	56	75	96	148	120	102	100	56	68	9	10	107	96	192	187	35	30	61	68	14	11	45	44	51	46	128	122
Einpendler	504	367	289	625	4.109	3.985	1.756	2.021	427	716	25	37	1.762	1.852	12.102	14.829	114	120	726	1.069	19	21	134	143	660	737	n.a	n.a
Auspendler	569	718	395	653	2.518	3.183	1.711	2.021	905	1.161	512	612	1.638	1.938	4.643	5.779	339	421	1.308	1.645	178	279	309	348	1.425	1.783	n.a	n.a
Auspendlerquote in % (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	90,6	91,0	92,5	95,1	76,5	79,3	82,2	83,1	82,5	83,6	95,9	95,3	87,7	89,4	57,3	55,8	97,4	98,4	87,3	90,4	96,7	96,5	96,3	95,9	90,8	91,5	n.a	n.a
Pendlersaldo	-65	-351	-106	-28	1.591	802	45	0	-478	-445	-487	-575	124	-86	7.459	9.050	-225	-301	-582	-576	-159	-258	-175	-205	-765	-1.046	n.a	n.a

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

3.6 Nachfrageentwicklung im KOOP-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 dabei speziell zu einer Ausgabenverlagerung vom stationären Ladenhandel hin zum Distanzhandel (darin v. a. zum Onlinehandel, s. auch Kap. 2.2).

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

Insgesamt stiegen die ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben im KOOP-Raum von 2010 auf 2022 von ø 4.963 Euro p. a. auf ca. 6.495 Euro p. a. (+ ca. 1.532 Euro bzw. knapp +31 % p. a.) und das Gesamtnachfragevolumen nahm unter Berücksichtigung einer steigenden Einwohnerentwicklung im selben Zeitraum um ca. +35 % von ca. 348,1 Mio. Euro p. a. auf 470,5 Mio. Euro p. a. zu.

Ein direkter Vergleich mit dem Datenkranz des Vorgängerkonzeptes ist aufgrund zwischenzeitlicher Datenrevisionen der Branchenverbände HDE und BEVH sowie der Umstellung von der Volkszählung auf den Zensus⁴ im Jahr 2011 vor allem auf Ebene einzelner Warengruppen nur sehr eingeschränkt möglich. Warengruppenseitig wird die Zunahme v. a. vom Periodischen Bedarf sowie dem Sektor DIY/Garten/Freizeit getragen, während andere Sortimente nahezu stagnierten und der Modische Bedarf sogar erheblich zurückging. Siehe zur Berech-

nung des aktuellen ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens im KOOP-Raum und im weiteren Einzugsgebiet detailliert auch Kapitel 6.2.

Ladenhandelsrelevante Nachfrage im KOOP-Raum				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.			
	2010	2022/2023	Δ absolut	Δ in %
Periodischer Bedarf	187,5	290,3	102,8	54,8
Aperiodischer Bedarf, davon	160,6	180,1	19,5	12,2
Modischer Bedarf	39,5	35,0	-4,5	-11,4
Elektro/Technik	25,5	26,9	1,4	5,7
DIY/Garten/Freizeit	35,3	53,9	18,6	52,7
Einrichtungsbedarf	31,2	31,5	0,3	1,0
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	29,1	32,8	3,7	12,8
Ladenhandelsrelevante Nachfrage gesamt	348,1	470,5	122,4	35,2

Quelle: Berechnungen bulwiengesa

Fazit Makrostandort

Kennzeichnend ist nach wie vor eine intensive und enge raum- und siedlungsstrukturelle Verflechtung des Wirtschaftsraumes Rendsburg.

Die bereits im Einzelhandelskonzept 2004 erwähnte hierarchisch abgestufte zentralörtliche Versorgungsstruktur im Wirtschaftsraum hat nach wie vor Gültigkeit. Das Mittelzentrum Rendsburg stellt den bedeutendsten Versorgungsstandort dar und die Stadt Büdelsdorf nimmt als Stadtrandkern 2. Ordnung ergänzende zentralörtliche Funktionen

⁴ erste gemeinsame Volkszählung in der Europäischen Union

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 seit Langem geplante Neubau einer Nordumgehung bisher nur in Fockbek realisiert wurde, aber weiterhin in der Diskussion ist.

Weiterhin bestehen andauernde und teils erhebliche Unterschiede zwischen den Gemeinden des Wirtschaftsraums, v. a. die Sozial-, Haushalts- und Nachfragestruktur betreffend. In den Umlandgemeinden nimmt die "Speckgürtelbildung" um das mittlerweile sehr kaufkraftschwache Rendsburg tendenziell weiter zu.

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 wirkt andererseits auch die Frage auf, ob der KOOP-Raum als Wohnstandort noch attraktiver entwickelt und kommuniziert werden kann, denn die hohen Einpendlerzahlen u. a. sprechen dafür: Viele im KOOP-Raum Beschäftigte nehmen offenbar lieber längere Arbeitswege in Kauf, als ihren Wohnsitz nach Rendsburg zu verlegen.

Andererseits bestehen auch nennenswerte Auspendlerströme v. a. in die Landeshauptstadt Kiel, welche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Konkurrenzzentren stimulieren und somit die Höhe der lokalen Kaufkraftbindung begrenzt. Insgesamt steigt die Mobilität im Rahmen der Ausübung von Beschäftigungsverhältnissen an. Hervorzuheben ist der Umstand, dass der Wirtschaftsraum seinen Pendlergewinn insbe-

sondere mit dem Mittelzentrum Eckernförde und der Landeshauptstadt Kiel im Vergleich zum Vorgängerkonzept ausbauen konnte.

Es lässt sich konstatieren, dass sich die für Einzelhandelsaspekte wesentlichen Standortfaktoren im Wirtschaftsraum insgesamt stabil entwickelt haben. Die Einwohnerentwicklung fiel in den letzten Jahren insbesondere durch den Sondereffekt der internationalen Migrationsströme seit 2015 deutlich positiver als vorhergesagt aus; prognostisch besteht gemäß Landestrend, der regional aktuell auch eine Entsprechung findet, auch weiterhin eine Steigerungsperspektive. Regionale Prognosen aus 2017 mit einem fallenden Trendverlauf können mittlerweile als überholt gelten.

Signifikant ist das sich verstärkende Kaufkraftgefälle zwischen der Masse der KOOP-Gemeinden und dem mittlerweile ausgesprochen kaufkraftschwachen Rendsburg. Für den Rendsburger Einzelhandel, insbesondere dem innerstädtischen Fachhandel, wächst infolgedessen die Herausforderung, in einem ausreichenden Umfang auch kaufkräftigere Umlandkunden ansprechen zu können. Um das Umsatzniveau auch nur halten zu können, ist zum Ausgleich des lokalen Kaufkraftverfalls diesbezüglich eine kontinuierliche Steigerung der Marktdurchdringung im Umland erforderlich. Dies allein stellt bereits eine kaum zu bewältigende Hürde dar. Verschärft wird die Situation dadurch, dass ausgerechnet innenstadtprägende Warengruppen wie der modische Bedarf im Zeitablauf einer fortschreitenden Erosion der ladenhandelsrelevanten Nachfrage ausgesetzt sind. Das unerwartete Einwohnerwachstum kann diese Entwicklung etwas abmildern - allerdings spricht auch vieles dafür, dass zumindest in der Stadt Rendsburg ein Zusammenhang zwischen dem Einwohnerwachstum und dem Kaufkraftverfall besteht. Die laufende Entwicklung marktgerechter Neubauprojekte z. B. im Stadtteil Neuwerk kann hier zu einer Stabilisierung beitragen.

4 LEBENS- UND WIRTSCHAFTSRAUM RENSBURG ALS EINZELHANDELS- STANDORT

4.1 Einzelhandelslagen im KOOP-Raum

4.1.1 Überblick/Systematik – zentrale Versorgungsbereiche

Der im Wirtschaftsraum erhobene Einzelhandelsbestand gliedert sich nach Lagebereichen (Einzelhandelsclustern):

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

Die Lagebereiche entsprechen der bereits 2004 sowie 2013 verwendeten Standortgliederung, sie wurden jedoch an die zwischenzeitliche Handelsentwicklung im KOOP-Raum sowie an spezifische Anforderungen zur sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) in ihren jeweiligen kleinräumigen Abgrenzungen angepasst.

Die wenigen und stark gestreuten Fachgeschäfte in den Ortslagen Wester- und Osterrönfeld rechtfertigen seit der Erstellung des Vorgängerkonzeptes nicht mehr den Ausweis von zentralen Versorgungsbereichen und werden unter Streulagen subsumiert.

4.1.2 Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung/-entwicklung

Gesamt-Umsatz, Verkaufsfläche und Auslastung

Die Einzelhandelsvollerhebung mit Stand 1. Quartal 2023 ermittelte im KOOP-Raum einen Gesamtbestand von

- ca. 163.440 qm aktiver Verkaufsfläche
- in 362 Verkaufsstellen mit einem geschätzten
- Umsatzpotenzial von ca. 583 Mio. Euro p. a.

Zum Vergleich: Die Einzelhandelsvollerhebung mit Stand 2010 aus dem Vorgängerkonzept ermittelte im KOOP-Raum einen Gesamtbestand von

- ca. 169.450 qm aktiver Verkaufsfläche
 - in 466 Verkaufsstellen mit einem
 - Umsatzpotenzial von rd. 432 Mio. Euro. p. a.
- Gegenüber dem Jahr 2011 nahm die aktive Verkaufsfläche (ca. -6.000 qm bzw. -3,5 %) sowie insbesondere die Verkaufsstättenzahl (-104 Geschäfte bzw. ca. -22 %) deutlich ab. Die Verkaufsstättenzahl reduzierte sich stärker als die aktive Verkaufsfläche; insbesondere kleinflächige Geschäfte gaben in den letzten Jahren vermehrt auch im KOOP-Raum ihren Betrieb auf. Die Umsatzentwicklung verlief mit ca. +35 % dagegen positiv, ist jedoch insbesondere seit 2022 durch eine erhöhte Preisinflation belastet. Treiber ist ein starker Anstieg im Periodischen Bedarf, wohingegen der Umsatz im Aperiodischen Bedarf nur unterdurchschnittlich zunahm.
 - Bezüglich der Verkaufsflächen-Entwicklungen sind teilweise unterschiedliche Firmenkonjunkturen zu berücksichtigen, sodass sich kein einheitliches Gesamtbild erstellen lässt. Seit dem Vor-

gängerkonzept sind neue Filialisten mit niedrigpreisigen Konzepten (z. B. Action, Woolworth, Sonderpreis Baumarkt) im Wirtschaftsraum erstmalig und durchaus erfolgreich aktiv. Neben neuen Anbietern wirkt sich auch ein im Zeitablauf veränderter Sortimentsmix bei langjährig am Standort etablierten Handelsbetrieben auf die Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklungen aus. Ein beachtlicher Flächenausbau erfolgte, wie bereits im Vorgängerkonzept analysiert, vornehmlich im Segment Periodischer Bedarf und wird aktuell nochmals forciert.

Im Aperiodischen Bedarf wurden erhebliche Verkaufsflächenabgänge im Modischen Bedarf sowie per Saldo trotz einiger Neuentwicklungen auch im Bau/Garten/Heimwerker/Freizeit-Segment registriert.

Aktive Verkaufsflächen im KOOP-Raum – nach Warengruppen (ohne Leerstände) –					
Warengruppen	2004 qm	2011 qm	2023 qm	Δ 2011- 2023 qm	Δ in %
Periodischer Bedarf	42.850	52.200	56.581	4.381	8,4
Aperiodischer Bedarf	94.200	117.250	106.859	-10.392	-8,9
davon					
Modischer Bedarf	22.300	29.300	19.401	-9.899	-33,8
Elektro/Technik	8.100	6.200	6.547	347	5,6
Bau/Garten/Heimwerken	21.800	32.900	28.354	-4.546	-13,8
Einrichtungsbedarf	28.050	31.800	34.617	2.817	8,9
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	13.950	17.050	17.940	890	5,2
Verkaufsfläche gesamt*)	137.050	169.450	163.440	-6.011	-3,5

*) Rundungsdifferenzen mit Gesamteffekt um ca. 50 qm in 2011

Weitere Flächenzuwächse wurden im Möbel- und Einrichtungsbedarf sowie im Segment Sonstige Hartwaren verzeichnet; demgegenüber verlor der KOOP-Raum jedoch auch zahlreiche kleinere

Fachgeschäfte. Die Übernahme des Real-SB-Warenhauses durch Kaufland nebst dessen Verkleinerung setzte im Frühjahr 2023 weitere Nonfood-Flächen frei. Auch die Rendsburger Innenstadt verliert derzeit an Handelssubstanz, wobei nunmehr auch A-Lagen betroffen sind.

- In der Rendsburger Innenstadt wurde das Modehaus Sievert ausgebaut, während (handelsfremde) die Nachnutzung des vormaligen Hertie-Hauses zwar gelang, dessen Erdgeschossflächen jedoch im Winter 2022/2023 weiterhin vakant sind. Auch die Schiffbrückengalerie verzeichnet Abgänge, wobei der Auszug des C&A-Modehauses nach jüngsten Informationen durch die Eröffnung einer weiteren Woolworth-Filiale nach dem Eiderpark kompensiert werden kann. Des Weiteren verlor die Innenstadt weitere kleinere Fachgeschäfte u. a. auch bedingt durch marode Bausubstanz.

In den Rendsburger Nahversorgungszentren wurden und werden die Lebensmittelmärkte modernisiert und dabei auch marktgerecht erweitert. Der Aldi-Standort am Kreishafen wurde dabei zu Gunsten eines Ausbaus des Aldi-Marktes am Güterbahnhof geschlossen. Die Nahversorgungszentren und Streulagen verloren dabei kleinere (Nonfood-) Fachgeschäfte und konzentrieren sich somit handelsseitig zunehmend auf die Nahversorgung mit Periodischem Bedarf.

Im Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße steht aktuell nach einem Eigentümerwechsel der Relaunch des EKZ Eiderpark an; die zugehörige B-Plan-Änderung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Sie vollzieht sich weitestgehend innerhalb der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und beinhaltet nur marginale Verkaufsflächenenerweiterungen für zentrenrelevante Sortimente.

Famila gab einen Teil seiner Verkaufsfläche für einen Expert-Elektro-Fachmarkt als Shop-in-Shop-Lösung ab. Aldi erhält die Möglichkeit, sich am Standort leicht erweitert neu aufzustellen. Das Real SB-Warenhaus wurde unter Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche - per Saldo wurden ausschließlich Nonfood-Sortimente zurückgenommen - von der Fa. Kaufland übernommen. Eine dabei ausgegliederte Fachmarktfäche war im Frühjahr 2023 noch nicht neu belegt; sie ist nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorbehalten. Erwähnenswerte Veränderungen seit 2010 sind ferner die Neuansiedlungen oder Verlagerungen von Media Markt, Megabike, Fressnapf, Action und Woolworth im Eiderpark bei gleichzeitigen Schließungen von Promarkt (Elektro) und einem Küchenfachmarkt.

Auffällig ist eine erhöhte Fluktuation in Büdelsdorf rund um die Hollerstraße, wo zahlreiche der dortigen mittleren Fachmärkte einen Betreiberwechsel erfuhren.

Im Ortskern Büdelsdorf war durch die Schließung der Lebensmittelmärkte Rewe und Penny im Brunneck-Center sowie die Aufgabe von zwei flächenintensiven Möblern im Ortszentrum vorübergehend ein starker Flächenabgang zu konstatieren. Rewe übernahm die Lebensmittelmärkte der coop eG (vormals als Sky-Märkte betrieben) und in diesem Zuge auch den früheren Sky-Markt im EKZ Rondo, womit eine Doublette zum Rewe-Markt im Brunneck-Center entstand, der daraufhin aufgegeben wurde. Ferner gab Intersport an der Neuen Dorfstraße in Büdelsdorf den Betrieb auf; Küchen Weiss siedelte sich dagegen neu an. Lidl verlagerte seinen Markt unter Erweiterung an einen weiter östlich gelegenen Standort. Der Lidl-Altstandort wird durch ein Sonderposten-Baumarkt-Format nachgenutzt, während der Baumarkt im Ortskern zugunsten einer Neuaufstellung der Aldi- und Edeka-Märkte aufgegeben wurde. Das leer stehende Brunneck-Center

wurde zwischenzeitlich durch einen Netto-Discountmarkt und einen Tedox-Baumarkt wiederbelegt. Die vormalige Gesamtverkaufsfläche für Bau- und Heimwerkerbedarf in Büdelsdorf konnte dadurch nicht wiederhergestellt werden.

Die Sanierung des alten Ortskerns rund um den Westteil der Hollerstraße ist abgeschlossen; der dort noch vorhandene Fachhandelsbestand konnte dabei weitgehend stabilisiert werden.

In Fockbek ist die Verlagerung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums "Disshorn" (Edeka, Aldi) an den westlichen Ortsrand sowie ein Ausbau des innerörtlichen Lidl-Discounters planerisch eingeleitet.

In Osterrönfeld fand in den letzten Jahren ein Ausbau der Nahversorgungsstrukturen am Standort "Verkehrskreisel" mit dem Neubau von Aldi bzw. der Nachnutzung der Aldi-Altfläche durch Kloppenburg, später durch Rossmann, statt. Ferner eröffnete dort 2021 in Gewerbegebietslage eine Baustoffhandlung.

In Jevenstedt wurde der Supermarkt zu einem Vollsortimenter ausgebaut; jedoch schlossen mehrere Fachgeschäfte, so dass per Saldo Verkaufsfläche vom Markt genommen wurde.

In Westerrönfeld resultieren die Flächenabgänge aus der Schließung des Thomas-Philipps kompakt-Sonderpostenmarktes und einer gewerblichen Nachnutzung des Objektes, sowie durch die Aufgabe des Kik-Textildiscounters.

Auch im Fockbeker Ortszentrum wurde der Kik-Textildiscounter von einem Sonderpreis Baumarkt abgelöst.

In Rickert sind die Veränderungsraten auf die Betriebsaufgabe einer Gärtnerei mit Pflanzenmarkt zurückzuführen.

Borgstedt verlor seine Nahversorgung; in Alt Duvenstedt wird sie hingegen modernisiert und ausgebaut.

Aktive Verkaufsflächen im KOOP-Raum nach Gemeinden (ohne Leerstände)					
Gemeinden	2004 qm	2011 qm	2023 qm	Δ 2011- 2023 qm	Δ in %
Rendsburg	87.770	104.350	100.020	-4.330	-4,1
Büdelndorf	32.350	41.490	38.410	-3.080	-7,4
Borgstedt	370	170	0	-170	-100,0
Rickert		750	0	-750	-100,0
Alt Duvenstedt	200	660	670	10	1,5
Fockbek	5.320	7.020	8.900	1.880	26,8
Nübbel	20	20	50	30	150,0
Jevenstedt	1.230	2.030	1.740	-290	-14,3
Osterrönfeld	3.540	5.730	8.030	2.300	40,1
Schacht-Audorf	1.230	1.780	1.650	-130	-7,3
Schülldorf		40	40	0	0,0
Schülp			0		
Westerrönfeld	5.020	5.360	3.930	-1.430	-26,7
KOOP-Raum gesamt*)	137.050	169.400	163.440	-5.961	-3,5

*) Rundungsdifferenzen mit Gesamteffekt um ca. 50 qm in 2011

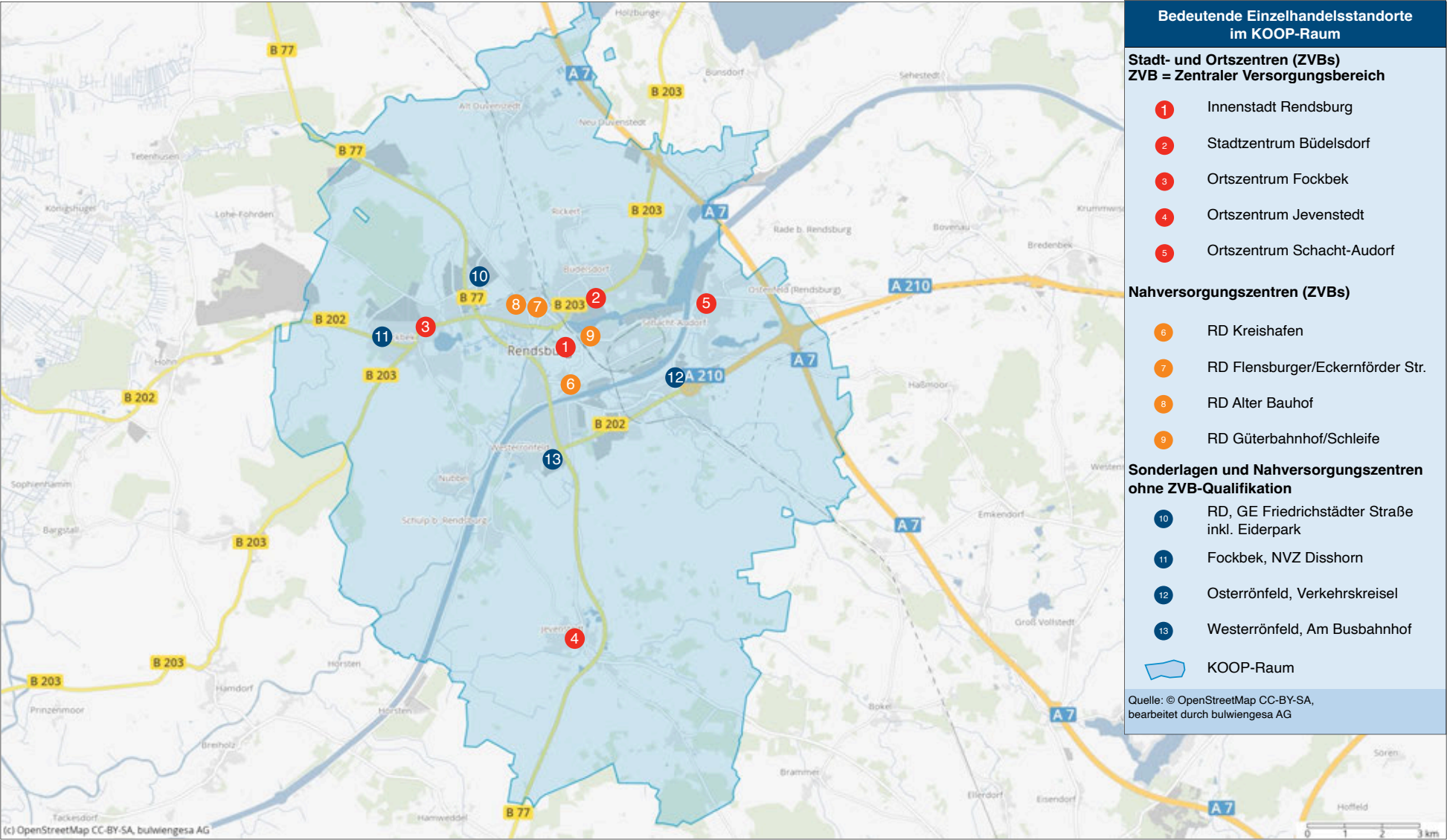
Pro-Kopf-Verkaufsflächen-Ausstattung im KOOP-Raum nach Gemeinden			
Gemeinden	EW (31.12.2021)	VKF Gesamt	ø VKF je EW
Rendsburg	28.977	100.020	3,5
Büdelndorf	10.456	38.410	3,7
Borgstedt	1.753	0	0,0
Rickert	1.042	0	0,0
Alt Duvenstedt	1.870	670	0,4
Fockbek	6.573	8.900	1,4
Nübbel	1.587	50	0,0
Jevenstedt	3.392	1.740	0,5
Osterrönfeld	5.104	8.030	1,6
Schacht-Audorf	4.872	1.650	0,3
Schülldorf	746	40	0,1
Schülp	1.088	0	0,0
Westerrönfeld	4.973	3.930	0,8
KOOP-Raum gesamt	72.433	163.440	2,3

an einer relativen Tragfähigkeitsgrenze angelangt, wie die Tragfähigkeitsanalyse des Vorgängerkonzeptes bestätigte.

Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung und Flächenproduktivitäten

- Die Pro-Kopf-Flächenausstattung (nur aktive VKF/ohne Leerstandsflächen) beläuft sich in Rendsburg auf rund 3,5 qm/Einwohner, in Büdelndorf auf rund 3,7 qm/Einwohner und auf Ebene des gesamten KOOP-Raumes auf rund 2,3 qm/Einwohner. Zum Vergleich: Im Bundesdurchschnitt werden etwa 1,5 qm erreicht (s. Kap. 2.1) Der hohe Ausstattungsgrad zieht sich dabei durch alle Branchen. Er kann durch ein strukturschwaches weiteres Umland durchaus erklärt werden, gleichwohl ist die Flächenausstattung im Raum Rendsburg auch marktseitig bereits seit Jahren

Der Ausstattungsgrad hat sich zum Vorgängerkonzept wenig verändert. Einzige sichtbare Ausnahme stellt Büdelndorf dar. Hier haben sich die Besitzveränderungen der letzten Jahre stark bemerkbar gemacht. Im Vorgängerkonzept wies Büdelndorf noch eine Verkaufsflächendichte von 4,1 qm je Einwohner auf und verbuchte damit den weitaus höchsten Wert im KOOP-Raum. Mittlerweile nähert sich Büdelndorf mit 3,7 qm/Einwohner dem Hauptzentrum Rendsburg an. Büdelndorf nimmt dabei, verkehrsgünstig an der B 203 gelegen, rund um die Ortsdurchfahrt mehrere Fachmärkte sowie größere Einrichtungsmärkte auf.



4.1.3 Marktverteilung im KOOP-Raum

Marktanteil Rendsburgs und der Rendsburger Innenstadt

- Auf das Mittelzentrum Rendsburg entfallen rund 100.000 der rd. 163.400 qm aktive VKF (bzw. 61 %) der aktiven Einzelhandelsverkaufsfläche im KOOP-Raum. Umsatzseitig beträgt der Marktanteil Rendsburgs knapp 60 % (346,9 Mio. Euro von 583,0 Mio. Euro Gesamtumsatz werden in Rendsburg erwirtschaftet). Die leicht höhere Produktivität der Umlandgemeinden basiert auf dem dort relativ höheren Anteil der Nahversorgung am Gesamthandelsnetz. Mit rd. 3.570 Euro/qm erscheint das Gesamtnetz vordergründig recht gut ausgelastet - dies liegt jedoch auch an der erhöhten Preissteigerung des vergangenen Jahres. Traditionell ist der Handel im KOOP-Raum strukturell (recht viele Einrichtungsanbieter), kaufkraft- und wettbewerbsbedingt eher etwas niedriger als übliche Durchschnittswerte ausgelastet. So sind die benchmarks inflationsbedingt auf >4.000 Euro/qm mit Tendenz gegen 4.500 Euro/qm gestiegen; der KOOP-Raum bewegt sich weiterhin darunter. In 2010/2011 erreichte Rendsburg mit 104.350 qm aktive VKF einen Flächenanteil von 61,5 % und mit einem Umsatzvolumen von 272,6 Mio. Euro p. a. einen Marktanteil von rd. 63 % im KOOP-Raum. Rendsburg fiel also seither marginal zurück. Dies ist vor allem der bereits damals eingeleiteten Modernisierung der Nahversorgung in den Umlandgemeinden geschuldet. 2010/2011 erreichte Rendsburg im periodischen Bedarf noch einen Umsatzanteil von 53 % im KOOP-Raum, gegenwärtig sind es knapp 50 % (177,4 Mio. Euro p. a. von 355,3 Mio. Euro p. a. Gesamtumsatz entfallen auf Rendsburg). Dies ist im Sinne einer Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung soweit also nicht zu beanstanden. Gleichwohl ist und bleibt insbesondere die benachbarte Stadt Büdelsdorf mit einem Umsatz von rd. 99,2 Mio.

Euro p. a. (Marktanteil ca. 17 %) ein weiterer gewichtiger Handelsstandort im KOOP-Raum, gefolgt von Fockbek (46,9 Mio. Euro/ 8 % MA) und Osterrönfeld (44,4 Mio. Euro/ 7,6 % MA). Der Umsatz der letztgenannten und aller weiterer Umlandgemeinden stützt sich weitgehend auf den periodischen Bedarf.

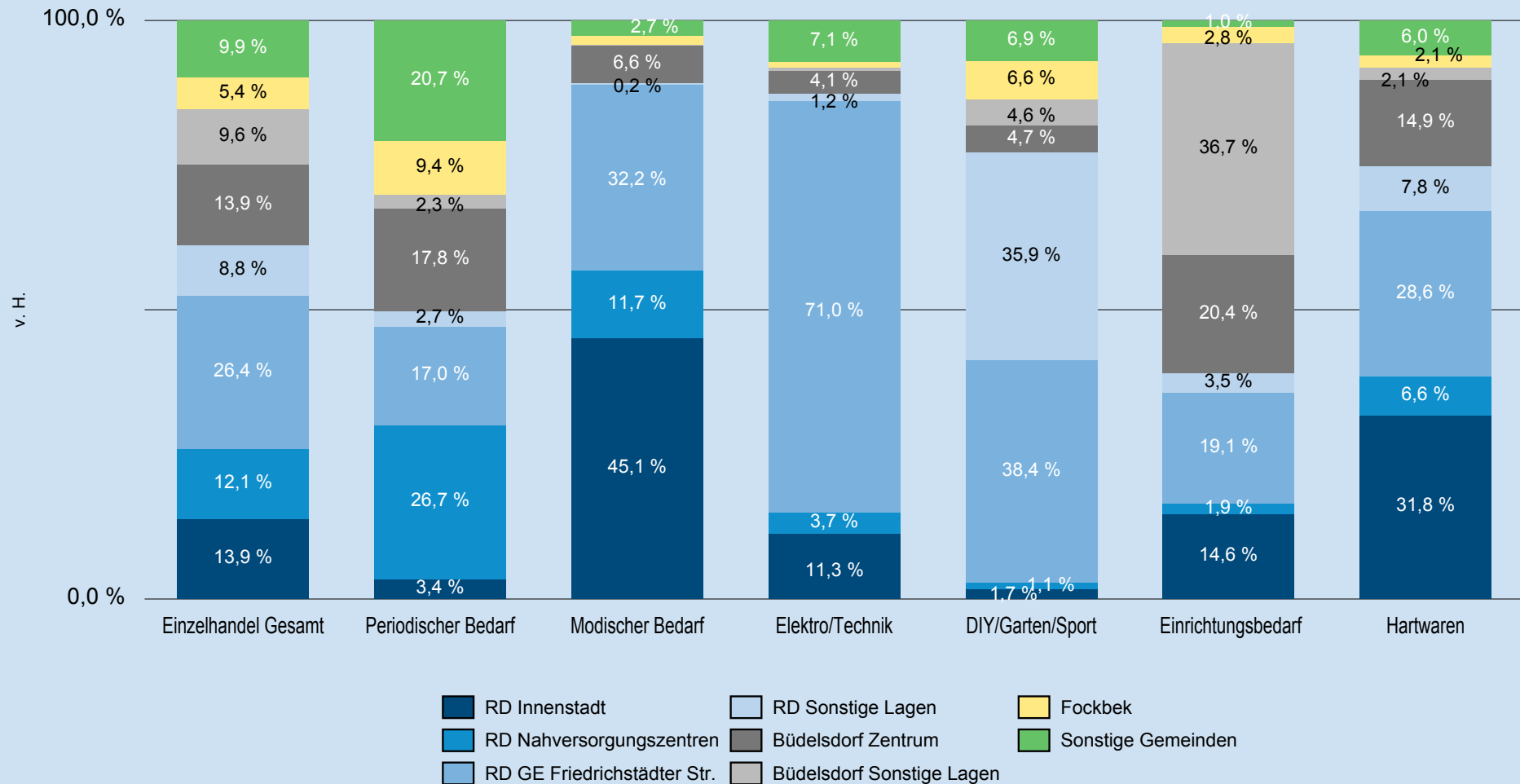
- In der Rendsburger Innenstadt – bestehend aus den Teilbereichen Altstadt und Neuwerk/Jungfernstieg mit Umsatzschwerpunkt in der Altstadt – dürften gegenwärtig etwa 75,5 Mio. Euro auf aktuell rd. 22.700 qm aktiver VKF umgesetzt werden (2010/2011: 71,7 Mio. Euro auf ca. 27.700 qm VKF). Das entspricht derzeit einem Marktanteil von noch rd. 13 % (2010/2011: 16,5 %) Die Innenstadt hat damit deutlich an Handelssubstanz und auch an Gewicht verloren. Ein Schlüsselproblem stellte bis vor Kurzem noch der > 5.000 qm VKF messende Hertie-Leerstand am sensiblen Altstädter Markt dar. Mittlerweile konnte diese Immobilie zwar zu einem Seniorenheim umstrukturiert werden; der den Standort über Jahre belastende Leerstand ist damit erdgeschossig allerdings noch nicht beseitigt. Die beiden dort angeordneten Ladenlokale sind im Winter 2022/2023 noch unbelegt. Auch deshalb konnte die vormalige frequenzbildende Ankerfunktion eines großflächigen Handelsmagneten für diesen Teil der Innenstadt bisher nicht wiederhergestellt werden und dies ist auch nicht mehr zu erwarten, da die vorhandenen Ladenlokale und Gastronomiebetriebe für derartige Ankernutzungen ohnehin zu klein sind. Die im südlichen Altstadtbereich verlaufende Nienstadtstraße sowie weitere Randlagen weisen wie im Vorgängerkonzept erhöhte Leerstandsquoten auf, jedoch fallen aktuell auch Ladenlokale am Schiffbrückenplatz und der Hohen Straße leer. Die jüngste Schließung des C&A Modehauses in der Schiffbrückengalerie im Frühjahr 2023 markiert gegenwärtig einen relativen Tiefpunkt.

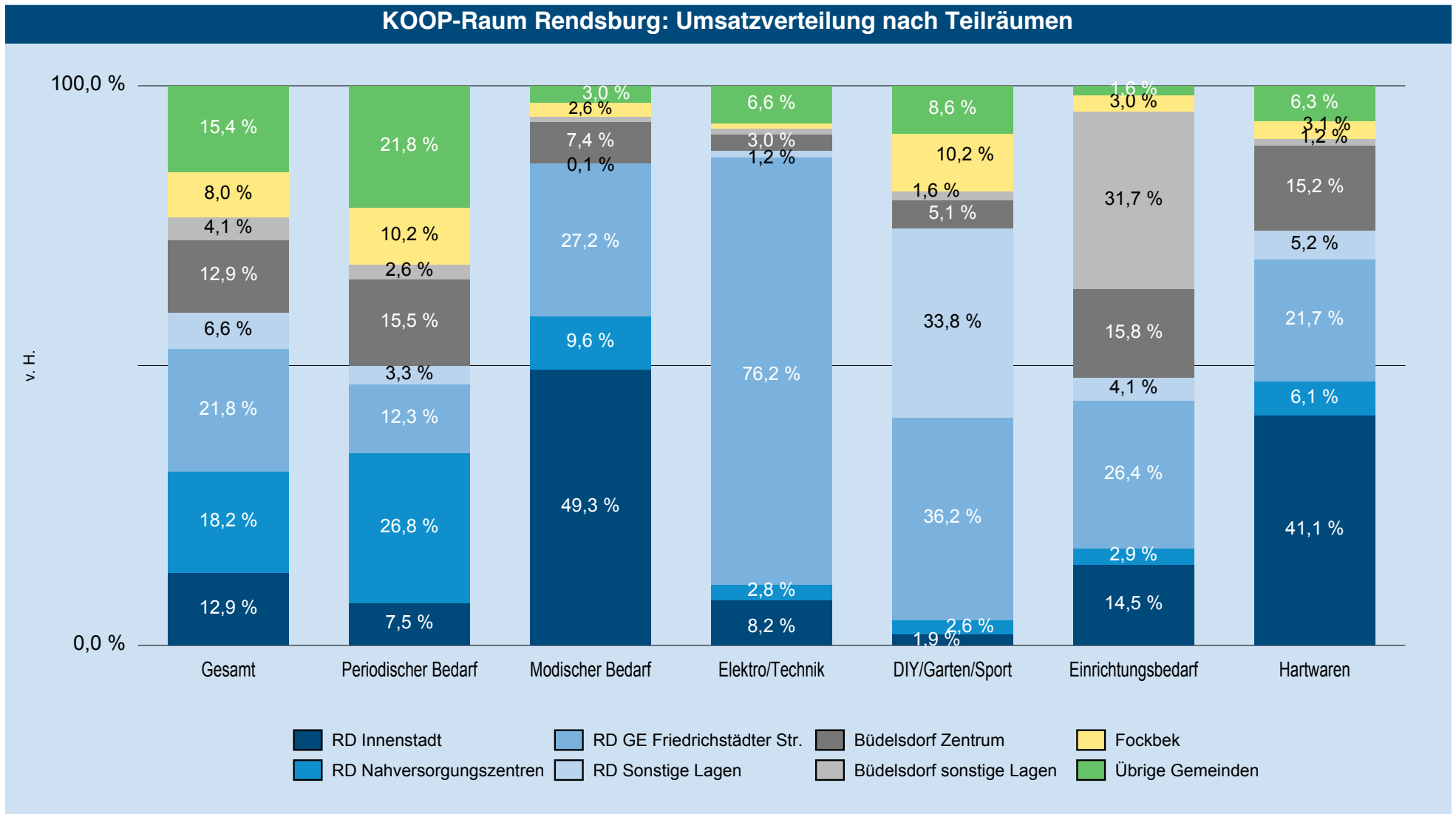
KOOP-Raum Rendsburg: Marktverteilung nach Warengruppen und Standortbereichen (Stand 1. Quartal 2023)

Typ	Standortbereich	Einzelhandel Gesamt			Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Sport		Einrichtungsbedarf		Hartwaren	
		VKF qm	Umsatz Mio. Euro	in %	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 Hauptgeschäftsber.Altstadt	17.500	60,8	10,4 %	1.750	19,8	8.718	22,4	620	2,7	348	0,9	1.320	2,0	4.744	13,1
ERG	RD Ergänz. Neuwerk/Jungf.	5.175	14,6	2,5 %	180	7,0	30	0,2	120	0,4	130	0,4	3.750	3,7	965	3,0
ZVB	RD Innenstadt total	22.675	75,5	12,9 %	1.930	26,8	8.748	22,6	740	3,0	478	1,3	5.070	5,7	5.709	16,1
ZVB	RD Güterbahnhof	4.850	35,6	6,1 %	4.540	34,3	60	0,2	20	0,1	70	0,4	30	0,1	130	0,4
ZVB	RD Kreishafen	7.270	27,1	4,7 %	4.120	21,1	1.930	3,4	120	0,4	150	0,6	180	0,3	770	1,3
ZVB	RD Alter Bauhof	6.190	35,3	6,0 %	5.330	32,9	260	0,7	60	0,3	90	0,6	185	0,2	265	0,6
ZVB	RD Flensburger/Eckernförder Str.	1.460	8,1	1,4 %	1.096	7,0	16	0,1	44	0,2	14	0,1	264	0,6	26	0,1
SO	RD GE Friedrichstädter Str.	43.170	127,2	21,8 %	9.645	43,5	6.250	12,5	4.650	28,3	10.900	23,9	6.595	10,4	5.130	8,5
	Rendsburg Sonstige Lagen	14.405	38,2	6,6 %	1.515	11,7	30	0,1	80	0,5	10.180	22,4	1.200	1,6	1.400	2,0
	Σ Rendsburg	100.020	346,9	59,5 %	28.176	177,4	17.294	39,5	5.714	32,9	21.882	49,3	13.524	18,9	13.430	29,0
ZVB	Büdelsdorf Ortszentrum	15.810	46,1	7,9 %	5.860	33,6	510	1,1	97	0,6	923	2,0	6.740	5,5	1.680	3,5
ERG	Büdelsdorf Ergänz.Hollers.W.	1.540	4,7	0,8 %	20	0,1	350	1,2	90	0,4	240	0,7	205	0,6	635	1,7
ERG	Büdelsdorf Rondo	5.320	24,5	4,2 %	4.190	21,6	420	1,1	80	0,2	170	0,7	100	0,2	360	0,8
ZVB	Σ Büdelsdorf Zentrum	22.670	75,3	12,9 %	10.070	55,2	1.280	3,4	267	1,1	1.333	3,3	7.045	6,2	2.675	5,9
	Büdelsdorf Sonstige Lagen	15.740	24,0	4,1 %	1.280	9,2	30	0,4	30	0,3	1.300	1,1	12.715	12,5	385	0,5
	Σ Büdelsdorf	38.410	99,2	17,0 %	11.350	64,4	1.310	3,8	297	1,4	2.633	4,4	19.760	18,8	3.060	6,4
ZVB	Fockbek Ortszentrum	3.260	19,9	3,4 %	1.850	14,7	192	0,7	14	0,1	974	3,6	83	0,2	147	0,6
	Fockbek Disshorn	3.590	20,5	3,5 %	3.340	19,3	50	0,3	27	0,1	15	0,1	25	0,0	133	0,6
	Fockbek Sonstige Lagen	2.050	6,6	1,1 %	130	2,2	40	0,2	30	0,2	890	3,1	870	0,9	90	0,1
	Σ Fockbek	8.900	46,9	8,0 %	5.320	36,2	282	1,2	71	0,4	1.879	6,8	978	1,2	370	1,2
	Osterrönfeld Ortslage	280	2,0	0,3 %	240	1,8					30	0,2			10	0,0
SO	Osterrönfeld Verkehrskreis	6.550	39,5	6,8 %	5.280	36,1	370	1,1	40	0,2	130	0,8	60	0,1	670	1,3
	Osterrönfeld Sonstige Lagen	1.200	2,9	0,5 %							1.045	2,6	145	0,2	10	0,1
	Σ Osterrönfeld	8.030	44,4	7,6 %	5.520	37,9	370	1,1	40	0,2	1.205	3,5	205	0,3	690	1,3
	Westerrönfeld Ortslage	200	2,1	0,4 %	80	1,6	20	0,0			100	0,5				
SO	Westerrönfeld Am Busbf.	3.680	20,3	3,5 %	3.210	19,1	100	0,2	40	0,2	50	0,2	140	0,3	140	0,3
	Westerrönfeld Sonstige Lagen	50	0,3	0,1 %	50	0,3										
	Σ Westerrönfeld	3.930	22,7	3,9 %	3.340	21,0	120	0,2	40	0,2	150	0,7	140	0,3	140	0,3
ZVB	Schacht-Audorf Ortszentrum	1.450	9,6	1,6 %	1.160	8,2			110	0,8	40	0,2			140	0,5
	Schacht-Audorf Sonstige Lagen	200	0,6	0,1 %	150	0,4	20	0,1							30	0,2
	Σ Schacht-Audorf	1.650	10,1	1,7 %	1.310	8,5	20	0,1	110	0,8	40	0,2			170	0,6
ZVB	Jevenstedt Ortszentrum	1.540	9,2	1,6 %	1.305	8,4	5	0,0	105	0,4	45	0,1	10	0,0	70	0,2
	Jevenstedt Sonstige Lagen	200	1,0	0,2 %					150	0,7	40	0,2			10	0,0
	Σ Jevenstedt	1.740	10,2	1,7 %	1.305	8,4	5	0,0	255	1,2	85	0,3	10	0,0	80	0,3
	Alt Duvenstedt	670	2,1	0,4 %	190	1,2					480	0,9				
	Borgstedt															
	Nübbel	50	0,3	0,0 %	30	0,2			20	0,1						
	Rickert															
	Schülldorf	40	0,2	0,0 %	40	0,2										
	Schülp															
	Wirtschaftsraum RD Hesamt	163.440	583,0	100,0 %	56.581	355,3	19.401	45,8	6.547	37,2	28.354	66,2	34.617	39,4	17.940	39,1

Quelle: bulwiengesa AG, ZVB = Zentraler Versorgungsbereich ERG = Ergänzungsbereich zum ZVB (Bestandteil des ZVB) NVZ = Nahversorgungszentrum (ZVB als Subzentrum) SO = Sonderstandort

KOOP-Raum Rendsburg: Verkaufsflächenverteilung nach Teilräumen





Quelle: bulwiengesa AG

Allerdings - dies ist im vorliegenden Gutachten nicht nicht berücksichtigt - beabsichtigt die Fa. Woolworth dort die Eröffnung eines innerstädtischen Warenhauses, womit zumindest dort eine erfreuliche Stabilisierung eintritt.

Eine führende Marktstellung nimmt die Innenstadt im Wesentlichen weiterhin im Modischen Bedarf ein, wo sie innerhalb des KOOP-Raums einen Marktanteil von rund 49 % erreicht (2010/2011: 53 %). Auch im Segment Hartwaren/persönlicher Bedarf wird mit rd. 41 % Marktanteil eine relativ starke Marktposition erzielt, welche hervorgerufen durch Angebotsverluste, die in der Peripherie stärker als in der Innenstadt eintraten, sogar leicht ausgebaut werden konnte (2010/2011: 39 %). Insbesondere die Freisetzung der Nonfood-Sortimente im vormaligen Real SB-Warenhauses im GE Friedrichstädter Straße nach Übernahme durch die Fa. Kaufland bieten Chancen für das innerstädtische Angebot; durch Woolworth dürften diese soweit auch genutzt werden.

Marktanteil Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße

- Die Fachmarktlage GE Friedrichstädter Straße ist mit rund 43.170 qm aktiver Verkaufsfläche (2010/2011: um 41.300 qm) der größte Lagebereich im KOOP-Raum und hat in den vergangenen Jahren flächenseitig leicht zugelegt. Dies geht insb. auf flächenextensive Betriebe (v. a. Möbel-/Bau-/Heimwerker- und Gartenbranche) zurück. Auch dort traten zwar Angebotskürzungen ein; der derzeit anstehende Relaunch des EKZ Eiderpark dürfte dort jedoch nochmals etwa 3.000 qm zusätzliche VKF ermöglichen. Auch umsatzseitig liegt die Friedrichstädter Straße mit gegenwärtig rund 127,2 Mio. Euro p. a. im KOOP-Raum mit Abstand an erster Stelle und weist einen Gesamtmarktanteil von

rund 22 % auf. Im Segment Elektro/Technik führt die Fachmarktlage klar (MA rd. 76 %), jedoch auch in typischerweise zentrenrelevanten Warengruppen wie Modischer Bedarf (MA ca. 27 %) und Persönlicher Bedarf/Hartwaren (MA ca. 22 %) liegt die Friedrichstädter Straße an zweiter Stelle hinter der Rendsburger Innenstadt. Jedoch wurden mit der weitgehenden Aufgabe der Nonfood-Sortimente des vormaligen Real-SB-Warenhauses, die von Kaufland nur in geringen Teilen weitergeführt werden, jüngst Marktanteile freigesetzt, die auch den übrigen Handelsstandorten und der Rendsburger Innenstadt zugute kamen. Der anstehende Relaunch des Eiderparks schafft dort keine nennenswerten zusätzlichen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente.

Der Standortbereich Friedrichstädter Straße profitiert aktuell immer noch zumindest in Teilen von der Innenstadtschwäche. Wenngleich auch dort partiell Auslastungsdefizite und intern intensivisierte Wettbewerbsbeziehungen auftreten, gilt er doch aufgrund 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 Ortszentrum Büdelsdorf 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. 6.000 qm VKF, basierend auf Rewe-Verbrauchermarkt inkl. Shopzone sowie Rossmann und Bio-markt), das Brunneck-Center (seit 2019 Leerstand nach Auszug der Ankerbetriebe Rewe/Penny, jüngst wiederbelegt durch Netto und Tedox Heimwerkermarkt) sowie das von mehreren Betrieben aus der Einrichtungsbranche genutzte "Wohnfühlzentrum" im vormaligen Plaza-SB-Warenhaus mit rund 5.000-6.000 qm VKF. Mit insg. rund 22.700 qm VKF verfügt das Büdelsdorfer Ortszentrum auf Grund der großen Ausdehnung sowie der darin enthaltenen flächenextensiven Betriebe über ein Gesamtflächenpotenzial, das dem der Rendsburger Innenstadt gleichkommt, wenngleich zu großen Teilen nicht in zentrenrelevanten Branchen.

Das Umsatzpotenzial im Stadtzentrum Büdelsdorf wird auf ca. 75,3 Mio. Euro p. a. eingeschätzt, daraus ergibt sich im KOOP-Raum ein Gesamt-Marktanteil von rd. 13 % und damit gleichrangig zur Rendsburger Innenstadt. Bis auf Elektro/Technik sind nahezu alle Sortimente vertreten; Schwerpunkte bestehen dabei im Periodischen Bedarf sowie im Einrichtungsbedarf, der traditionell stark in Büdelsdorf vertreten ist, dabei mit den Fa. Knutzen und Hennigs überwiegend außerhalb des Büdelsdorfer Stadtkerns.

Mit der Erweiterung und dem Neubau der Fa. Edeka (Verlagerung innerhalb des Zentrums) und Aldi wurde das Zentrum in 2021 gestärkt. Gleichwohl tritt unter den um die Hollerstraße gruppierten Fachmärkten eine erhöhte Fluktuation auf, möglicherweise auch beeinflusst durch den mehrjährigen Leerstand im

zentral gelegenen Brunneck-Center. Dieser konnte nunmehr überwunden werden.

Marktanteil Nahversorgungszentren

Mit Ausnahme der dezentralen, teilweise stark und großflächig ausgebauten Nahversorgung bestehen darüber hinaus im Nonfood-Segment keine markanten Lagebereiche. Bedeutende Standortbereiche mit einer Dominanz im Kernsortiment Periodischer Bedarf sind:

Rendsburg:

- Kreishafen:
(u. a. Famila, Lidl, Penny (wird modernisiert), Siemes Schuhcenter, kleinere Nonfood-Anbieter, knapp 7.300 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 27,1 Mio. Euro p. a., Marktanteil (MA) im KOOP-Raum ca. 4,7 %). Aldi wurde zugunsten eines Ausbaus des Standortes am Güterbahnhof aufgegeben.
- Alter Bauhof:
(Edeka, Aldi, Lidl (erweiterter Neubau), Netto, dm Drogeriemarkt, ca. 6.200 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 35,3 Mio. Euro p. a., Marktanteil im KOOP-Raum ca. 6 %).
- Güterbahnhof/Schleife:
(Edeka, Aldi, dm Drogeriemarkt, ca. 4.850 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 35,6 Mio. Euro p. a., Marktanteil im KOOP-Raum ca. um 6 %);

Umland-KOOP-Raum:

- Osterrönfeld, Verkehrskreisel (u. a. Edeka, Lidl, Aldi, Rossmann, ca. 6.550 qm VKF, Umsatzpotenzial ca. 39,5 Mio. Euro p. a., Marktanteil im KOOP-Raum knapp 7 %).
- Noch nennenswerte Marktanteile um je ca. 3,5 % erzielen das Ortszentrum Fockbek, das dort befindliche Nahversorgungszentrum Disshorn (dessen bauleitplanerisch bereits abgesicherte Verlegung und Erweiterung etwa 200 Meter westlich an den Ortsrand vorwegnehmend berücksichtigt ist) sowie der Standort Busbahnhof in Westerrönfeld (MA 3,7 %). Diese Standorte sind weitestgehend durch Nahversorgung geprägt.

4.1.4 Evaluierung zentraler Versorgungsbereiche im KOOP-Raum

Während im Konzept 2004 noch alle Zentralen Standorte von den Mitgliedsgemeinden an die Gutachter gemeldet wurden, erfolgte die Zentrenklassifikation seit dem Vorgängerkonzept 2013 nunmehr durch die Gutachter anhand für den gesamten KOOP-Raum verbindlicher der aktuellen Rechtsprechung folgenden Kriterien.

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch den Hauptzentren nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit teilträumlichen Versorgungsfunktionen.

Ein gesondertes Schutzbedürfnis derartiger zentraler Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer 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 dürften, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ferner der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit der Aufstellung von flächendeckenden vereinfachten Bebauungsplänen im Innenbereich zum Zwecke des Zentrumschutzes eröffnet und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhal-

tung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden.

Eine entsprechende verbindliche Zielsetzung findet sich auch im geltenden Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2021, dargestellt im Abschnitt 3.10 Einzelhandel, Ziel 6, „Städtebauliches Integrationsgebot“:

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4¹ sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot)“

Gefordert ist insoweit eine räumliche Einbettung oder zumindest eine enge räumliche-funktionale Verzahnung eines großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentralen Versorgungsbereich.

Insoweit zählt es zu den obligatorischen Kernaufgaben eines kommunalen oder ggf. eines regionalen Einzelhandelskonzeptes, zentrale Versorgungsbereiche zu bestimmen und auszuweisen, um die vorgehend aufgeführte raumordnerische Zielsetzung mit Leben erfüllen zu können.

Erschwerend für eine Identifikation und räumliche Abgrenzung „zentraler Versorgungsbereiche“ ist, dass bisher keine verbindliche Legal-

¹ Anlage 4 enthält einen Katalog zentrenrelevanter Sortimente als "Regelkatalog", aufgestellt anhand funktionaler Kriterien und üblicher Gegebenheiten. Von diesem kann nach Maßgabe örtlicher Gegebenheiten abgewichen werden. Auch das REHK bestimmt den regionalen Katalog zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung des Landeskataloges anhand der örtlichen Gegebenheiten.

definition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches existiert. Hinweise hierfür werden von der Rechtsprechung gegeben. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

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

Das BVerwG führte in einer Entscheidung vom 17.12.2009² weiter aus, dass es für den „zentralen Versorgungsbereich“ entscheidend sei, dass er nach *„Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“* habe. Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geografischen Mittelpunkt-lage sondern vielmehr funktional zu verstehen. Dieser Auffassung schließt sich auch das LEP SH 2021 an und übernimmt die Rechtsprechung nahezu wortgleich in der Begründung zum Integrationsgebot.

Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben, solange er sich nicht lediglich auf den oben genannten „unmittelbaren Nahbereich“ beschränkt, worunter meist ein fußläufig erreichbarer Bereich verstanden wird.

Entsprechend kann es sich bei einem „zentralen Versorgungsbereich“ sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

² Vgl. Az 4C 2.08

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder im Idealfall sich funktional ergänzende Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen.

Flankierend zu Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmende fachliche Kriterien zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als „zentraler Versorgungsbereich“ ist demnach zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert in ländlichen Räumen mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten. Doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, Gastronomie oder ggfs. sonstige publikumswirksamen Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus³.

Zumindest unterhalb eines Hauptzentrums ist in kleineren Orts-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren ferner eine ausreichende Nahversorgungsfunktion, d. h. meist das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als „zentralen Versorgungsbereich“. Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu.

Im beispielgebenden Fall wurde der Charakter eines ZVB vom OVG u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebots-substanz der einzige standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer –

³ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche <500 qm agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen war und insoweit als abgänglich gelten konnte.

Dem gebotenen Nahversorgungsscharakter nachgeordneter Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine „zentralen Versorgungsbereiche“ sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen.

Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als ZVB qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang durchaus übersprungen werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen limitieren im Regelfall die Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Quermöglichkeit besteht. Auch eine fehlende Sichtverbindung kann ein gewichtiges Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am

Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei überörtlich ausstrahlenden Hauptzentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt.

Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt. Klassische „Grüne-Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als ZVBs insoweit nicht in Betracht.

Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt. Im Allgemeinen wird als „Nahbereich“ eine annähernd 10-minütige Gehisochrone operationalisiert, welche näherungsweise durch einen 700-Meter-Radius abgebildet werden kann.

Hinsichtlich der Wohndichte in einem fußläufigen Umfeld können nach vielfältigen Vergleichsuntersuchungen der bulwiengesa AG in unterschiedlichen Siedlungsstrukturen nebenstehende Benchmarks – bezogen auf einen 700-m-Radius – gelten. Diese Maßstäbe sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet und auch auf dem Kooperationsraum Rendsburg anwendbar.

Für eine angemessene fußläufige Nahversorgungsfunktion eines siedlungsintegrierten Standortes mit ZVB-Qualifikation soll dort mindestens die untere Grenze einer durchschnittlichen Versorgungsfunktion, mithin etwa 3.000 Einwohner angestrebt werden.

Dies entspricht bei vollständiger Siedlungseinbettung einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von etwa 20 Ew./ha, welche selbst für Einfamilienhausgebiete bereits niedrig wäre. Realistischer ist als Maßgabe bei Einfamilienhausbebauung eine Einwohnerdichte von etwa 30-40 Ew./ha und dies bedeutet, dass bereits eine halbseitige Siedlungsanbindung de facto ausreichend wäre. Insoweit ist der Maßstab bereits großzügig angesetzt.

Nicht mehr nennenswert – selbst für die meisten ländlichen, durch aufgelockert und lückenhaft bebaute dörfliche Siedlungsstrukturen geprägten Verhältnisse – sind Einwohnerzahlen <1.000 in einem fußläufigen Umfeld. Im Bereich 1.000 bis 3.000 Einwohner mögen besondere Umstände ggf. eine Abwägung zulassen. Diese Vorgaben sind für zentrale Versorgungsbereiche ebenso wie für eine ausreichende Siedlungseinbindung von solitären Lebensmittelmärkten anwendbar.

In den durch Büro- und Geschäftsnutzungen geprägten Innenstädten der Oberzentren und Metropolen kann es vorkommen, dass trotz enger mehrgeschossiger Mantelbebauung keine ausreichende fußläufige Einwohnerdichte besteht.

BENCHMARK „EINWOHNER IM 700 METER NAHBEREICH“

- Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **5.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Durchschnittlich ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **3.000 - 5.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Abgeschwächte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **1.000 - 3.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Keine nennenswerte fußläufige Versorgungsfunktion: **< 1.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld

Dies widerspricht nicht den Vorgaben, da diese oberzentralen Hauptzentren zwar Lebensmittelmärkte für Kunden, Besucher und Beschäftigte enthalten, jedoch ansonsten keine Nahversorgungsfunktion erfüllen. Diese obliegt in Oberzentren den jeweiligen Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie dem dezentralen Nahversorgungsnetz.

Verbindlichkeit einer ZVB-Bestimmung

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen

zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können⁴ oder ggf. die Entwicklung eines ZVB auch zur Gänze neu geplant werden kann.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem genommen werden.

Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009⁵:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen ‚zentralen Versorgungsbereich‘ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem ‚zentralen Versorgungsbereich‘ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als „zentrale Versorgungsbereiche“ oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung zunächst also stets das, was faktisch zum Prüfzeitpunkt auch vorhanden ist.

Grundsätzlich sollte in ZVBs die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

In faktisch bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen vorliegen (häufig: ältere Gewerbegebiete), sollten jedoch nach Erkennen und Feststellung des zentralen Versorgungsbereiches angepasst werden.

Zusammenfassung ZVB-Bestimmung

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes;
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang);
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander;
- bei Nahversorgungsfunktion ausreichende siedlungsstrukturelle Integration/ca. 3.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld;
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV;
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur;
- Potenzielle Barrieren u. Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.;
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches.

⁴ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

⁵ AZ BVerwG 4 B 5/090

Zentrale Versorgungsbereiche im KOOP-Raum

Zentrale Versorgungsbereiche wurden im KOOP-Raum bereits in den Vorgängerkonzepten nach den jeweils aktuellen fachlichen und rechtlichen Maßstäben geprüft und ausgewiesen.

Die aktuelle Evaluierung und Neuerhebung der vorhandenen Einzelhandelslagen im KOOP-Raum einschließlich der Erfassung der übrigen Erdgeschossnutzungen in verdichteten Kernbereichen bestätigt hierbei das aus dem Vorgängerkonzept übernommene Zentralsystem (vgl. hierzu die Übersichtskarte in Kap. 4.1.2). Es wird in Kap. 4.2 mit entsprechenden Standortprofilen vorgestellt.

Nahversorgungsstandorte können auch ohne ausreichende Angebotsmasse für eine ZVB-Qualifikation städtebaulich und raumordnerisch angemessen sein; für sie gilt im Rahmen von Ziel 6 ein abgeschwächtes siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:

"Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)."

Der Ordnungsgeber hat den geforderten "räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung" nicht präzisiert. Daher greift das REHK hierfür auf die bereits eingangs vorgestellte Systematik zur Bestimmung einer noch ausreichenden siedlungsstrukturellen Einbindung zurück.

Demzufolge sollen für einen ausreichenden "räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung" folgende nachprüfbare Kriterien erfüllt sein:

- Unmittelbare Siedlungsanbindung des Standortes in mindestens zwei Himmelsrichtungen;
- im städtisch verdichtet bebauten Bereich sind mindestens 2.000 Einwohner, in ländlich aufgelockerten dörflichen Strukturen mindestens 1.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld vorhanden (entsprechend standardisiert einem 700-m-Radius, individuell bestimmt näherungsweise mit gleichem Ergebnis: 10 Minuten-Gehisochrone).

Es ist insoweit vertretbar, dass die Standards der Siedlungseinbindung für einen Nahversorgungsstandort insbesondere im ländlichen Raum etwas niedriger gelegt sind als für einen städtebaulich privilegierten Standort mit Qualifikation für einen zentralen Versorgungsbereich.

Im Anschluss an die ZVB-Evaluierung überprüft das REHK das gesamte (großflächige) Nahversorgungsnetz im KOOP-Raum auf eine ausreichende siedlungsstrukturelle Integration und gibt damit eine Indikation über die Möglichkeit etwaiger Erweiterungen oder Arrondierungen dieser Standorte im Rahmen großflächiger Einzelhandelsmaßnahmen.

4.2 KOOP-Raum: Standortprofile der Einzelhandelslagen

4.2.1 ZVB Rendsburg – Innenstadt

Standortabgrenzung

Hauptgeschäftsbereich Altstadt und Ergänzungsbereich Neuwerk /Jungfernstieg

- 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 Holsteinstraße - Schiffbrückenplatz-Hohe Straße.-Stegen; v. a. historische Bebauung
- Neuwerk: sternförmig um den Paradeplatz angelegte und überwiegend gründerzeitl. Bebauung; im Osten des Bahnhof

Entwicklungspotenziale / Flächenreserven

- nach Neuentwicklung Hertie keine größeren Potenziale f. Neuentwicklungen

Leerstände

- Ca. 4.000 qm (15 %), überwiegend in den Nebelagen, (z. B. in der Nienstadtstr., Holsteiner Str., Torstr.) zuletzt auch in A-Lagen (Schiffbrückengalerie)

Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr	Öffentlicher Personennahverkehr
– B202/B77, B203, An der Bleiche, Denkerstr., Herrenstr, Jungfernstieg, Berliner Straße	– ZOB, zahlreiche weitere Bushaltestellen, Hauptbahnhof

Einzelhandelsangebot

Aktive Gesamtverkaufsfläche	Gesamtumsatz
22.675 qm	75,5 Mio Euro

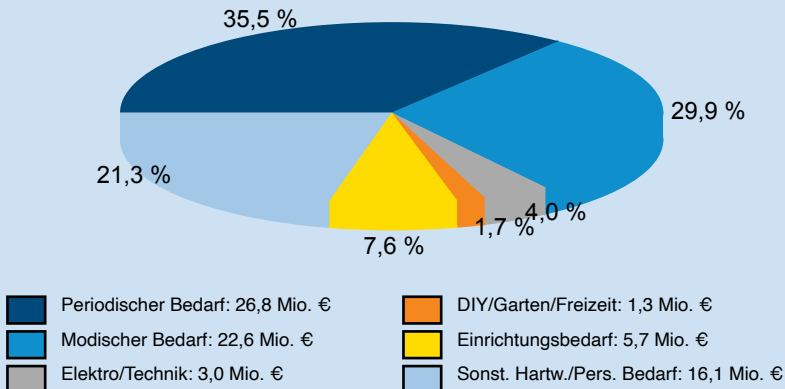
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet

- Gesamtes Einzugsgebiet

Relevante Wettbewerbsstandorte

- Umgebende Ober- und Mittelzentren, u. a. Innenstadt, Citti-Park Kiel, D.O.C. Neumünster

Umsatzstruktur ZVB Innenstadt Rendsburg nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 75,5 Mio. Euro p. a.



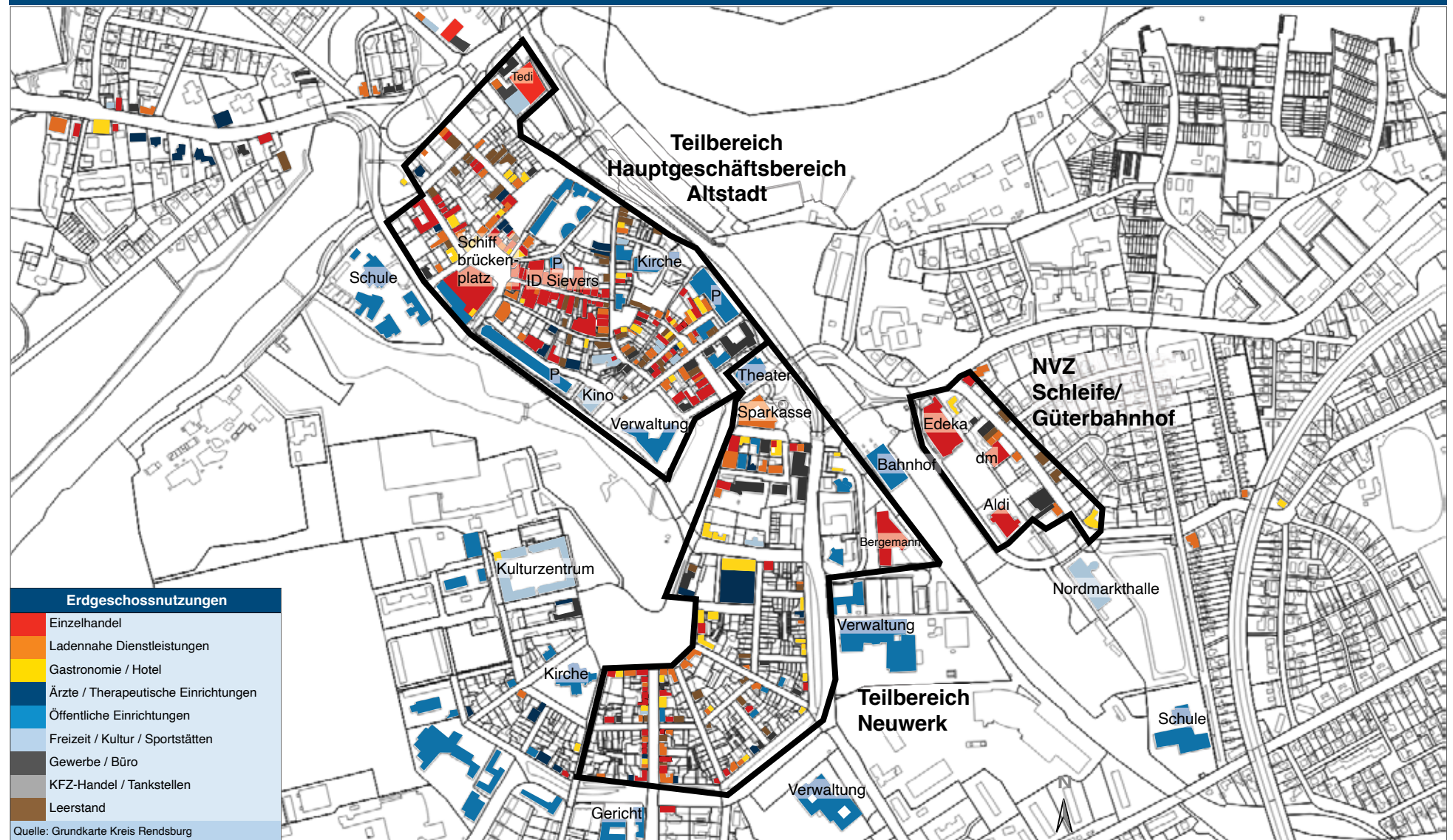
Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF

(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Möbel Bergmann	Einrichtungshaus	3.750	Am Bahnhof
I.D.Sievers	Modehaus	5.450	Hohe Str.
H & M	Modehaus	1.700	Schiffbrückenplatz
Das Depot	GPK/Dekoration	800	Hohe Str.
Rossmann	Drogeriemarkt	600	Hohe Str.
Buchhandlung Liesegang	Buchhandel	500	Schiffbrückenplatz
Deichmann	Schuhe	500	Schiffbrückenplatz
TEDi	Kleinpriekaufhaus	500	Denkerstraße
Schuh Kay	Schuhe	450	Jungfernstieg
Storm Küchenstudio	Küchen	400	Holsteiner Str.

Quelle: bulwiengesa

Rendsburg, ZVB Innenstadt und NVZ Schleife/Güterbahnhof



4.2.2 Rendsburg – Nahversorgungszentrum 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, Veranstaltungen auf Vorplatz)

Entwicklungspotenziale / Flächenreserven

./.

Leerstände

Eine Einheit, etwa 50 qm

Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr

- L47 Kieler Straße, Bismarckstraße, Alte Kieler Landstraße

Öffentlicher Personennahverkehr

- Hauptbahnhof, ZOB (durch den Bahnhof erreichbar)

Einzelhandelsangebot

Aktive Gesamtverkaufsfläche

4.850 qm

Gesamtumsatz

35,6 Mio Euro

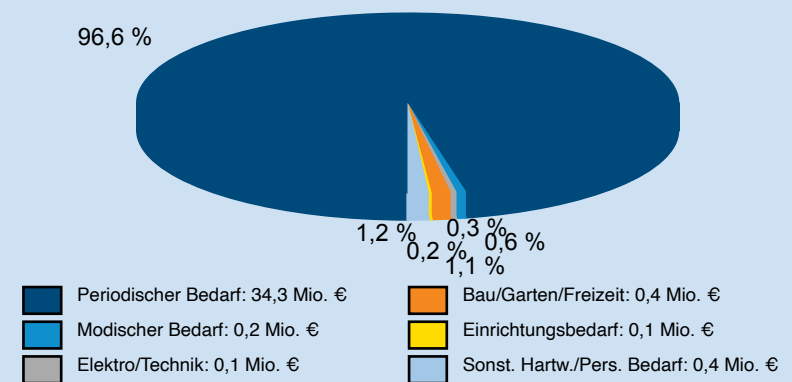
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet

- Vorwiegend Stadtteil Schleife

Relevante Wettbewerbsstandorte

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

Umsatzstruktur ZVB RD-Güterbahnhof-Schleife nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 35,6 Mio. Euro p. a.



Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF

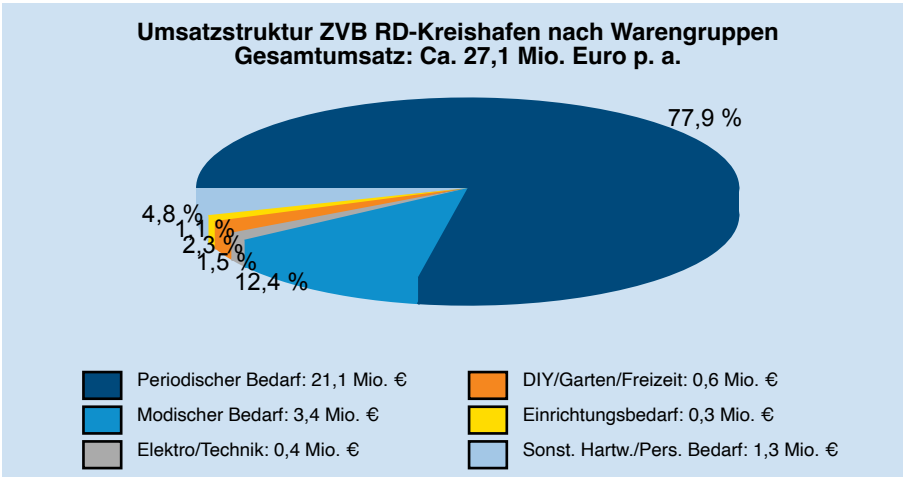
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka Hausschildt	Verbrauchermarkt	2.700	Konrad-Adenauer-Str.
Aldi	Discounter	1.200	Konrad-Adenauer-Str.
dm	Drogeriemarkt	750	Konrad-Adenauer-Str.

Quelle: bulwiengesa

4.2.3 Rendsburg – Nahversorgungszentrum
Kreishafen (ZVB)

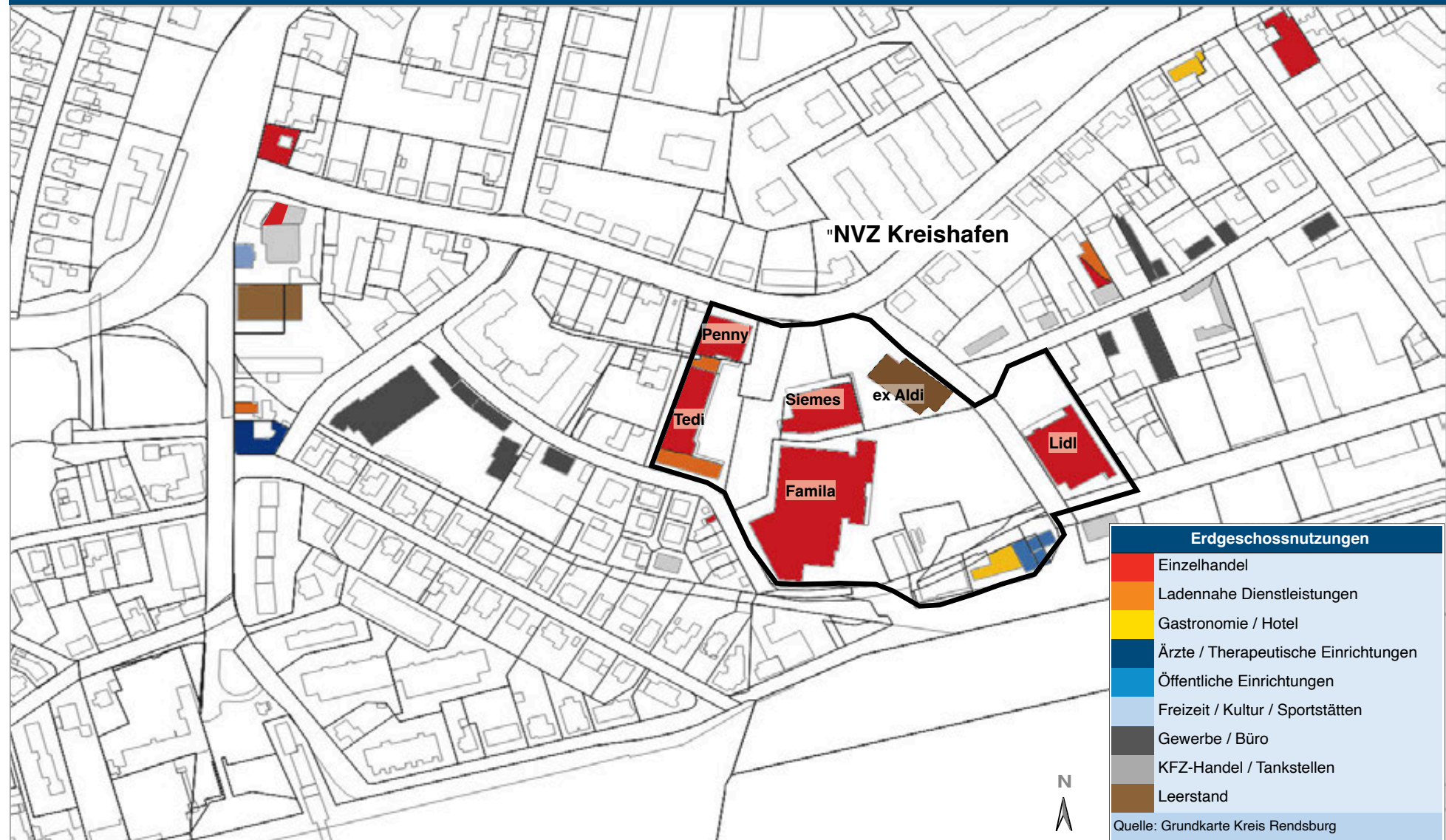
Standortabgrenzung	
– West-Ost: Zwischen Wehraustr. und Friedrich-Voß-Str. – Nord-Süd: Zwischen Alte Kieler Landstr. und Am Kreishafen, Ausdehnung ca. 350 m bzw. 200 m	
Baulich-funktionales Konzept	
– locker angeordnetes Fachmarktcluster	
Entwicklungspotenziale / Flächenreserven	
Penny in Erweiterung, Nachnutzung ex Aldi-Discountmarkt	
Leerstände	
ex Aldi, ca. 750 qm	
Verkehrerschließung	
Motorisierter Individualverkehr	Öffentlicher Personennahverkehr
– Alte Kieler Landstraße	– keine direkte ÖPNV-Anbindung – nächste Bushaltestelle u. a. Kaiserstr. in ca. 400 m
Einzelhandelsangebot	
Aktive Gesamtverkaufsfläche	Gesamtumsatz
7.270 qm	27,1 Mio Euro
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet	
– vorwiegend Stadtteile Innenstadt, Schleife, Hoheluft, durch Famila partiell auch überörtlich	
Relevante Wettbewerbsstandorte	
– NVZ Güterbahnhof/Schleife, ZVB Innenstadt, für Famila auch GE Friedrichstädter Straße/Eiderpark	



Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF (VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)			
Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Famila	SB-Warenhaus	2.800	Kreishafenstr.
Siemes Schuhcenter	Schuhe	1.200	Alte Kieler Landstraße
Penny (erweitert)	Discounter	1.050	Alte Kieler Landstraße
Lidl	Discounter	1.000	Kreishafenstr.
Kik	Textil-Discounter	500	Alte Kieler Landstraße
TEDi	Kleinpriekaufhaus	500	Alte Kieler Landstraße

Quelle: bulwiengesa

Rendsburg NVZ Kreishafen



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 Solitärobjecten entlang der Schleswiger Chaussee, Wohnbebauung im Umfeld

Entwicklungspotenziale / Flächenreserven

- Alte Tankstelle an der Schleswiger Chaussee; Lidl erweiterte unter Hinzuziehung des Nachbargrundstücks auf 1.400 qm VKF in erweitertem Ersatzneubau, aktuell keine weiteren Reserven bekannt.

Leerstände

- drei kleinere Gewerbeeinheiten im Umfeld, zus. ca. 100 qm

Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr

- B 203 Fockbeker Chaussee, K1 Schleswiger Chaussee, Bredtstedter Straße, Friesenstraße

Öffentlicher Personennahverkehr

- Linie 15 Rendsburg - Eiderpark; Linie 18 Rendsburg, Paradeplatz - Kliner Friedhof

Einzelhandelsangebot

Aktive Gesamtverkaufsfläche

5.900 qm

Gesamtumsatz

29,7 Mio Euro

Angebotsschwerpunkt ist mit einem Anteil von 93 % der periodische Bedarf

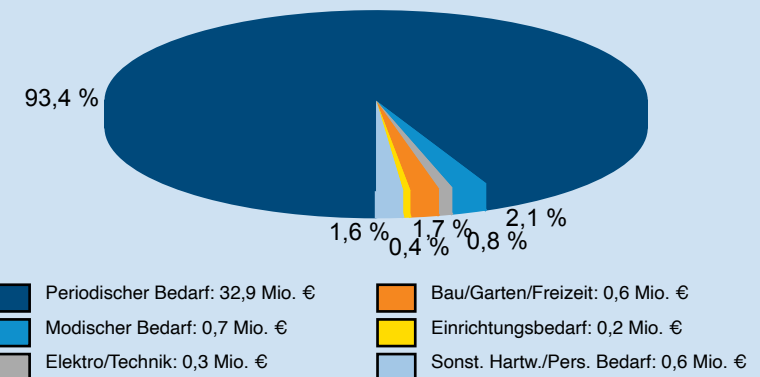
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet

- 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 ZVB RD-Alter Bauhof nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 35,3 Mio. Euro p. a.



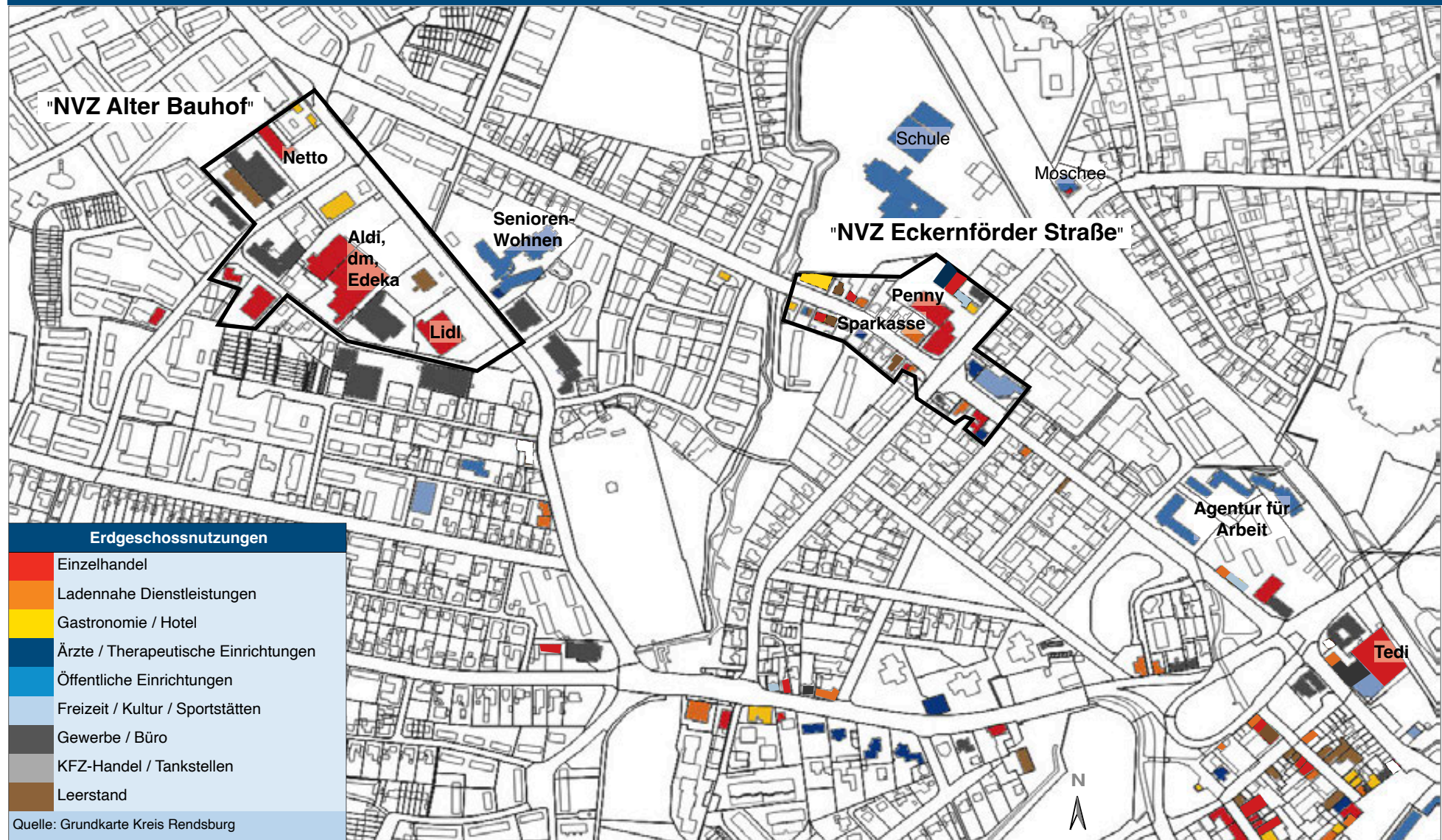
Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF

(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka	Supermarkt	1.450	Schleswiger Chaussee
Lidl (erweitert)	Discounter	1.400	Schleswiger Chaussee
Aldi	Discounter	1.200	Schleswiger Chaussee
Netto	Discounter	850	Schleswiger Chaussee
dm	Drogeriemarkt	750	Schleswiger Chaussee
A+V	Secondhand	400	Friesenstraße

Quelle: bulwiengesa

Rendsburg NVZ Alter Bauhof, Eckernförder Straße



4.2.5 Rendsburg – Nahversorgungszentrum Flensburger/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

Entwicklungspotenziale / Flächenreserven

- Nach Umsetzung der aktuellen Penny-Erweiterungsplanung vmtl. absorbiert

Leerstände

- drei kleinere Einheiten in der Flensburger Str. mit zus. ca. 100 qm

Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

Einzelhandelsangebot

Aktive Gesamtverkaufsfläche

1.460 qm

Gesamtumsatz

8,1 Mio Euro

Angebotsschwerpunkt periodischer Bedarf ca. 86 %. Zentrum bewegt sich mit 5 aktiven Einzelhandelsbetrieben/-geschäften sowie dem Gesamt-Verkaufsflächenumfang am unteren Rand einer Zentrumsqualifikation

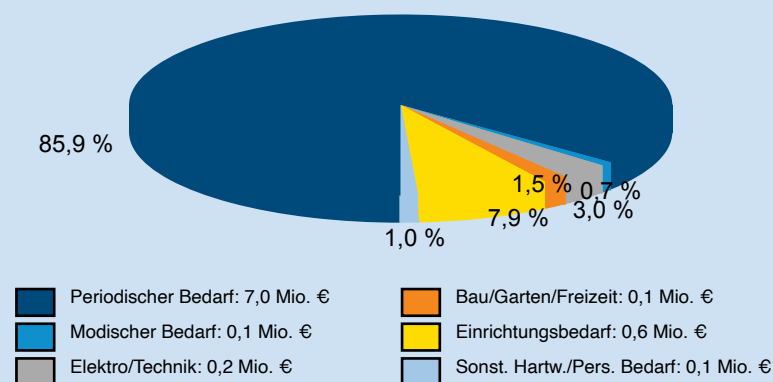
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet

- nordwestl. Rendsburger Stadtteile Kronwerk, Mastbrook, Westl. Büdelsdorf

Relevante Wettbewerbsstandorte

- NVZ Alter Bauhof, ZVB Büdelsdorf

Umsatzstruktur ZVB RD-Flensb./Eckernförder Str. nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 8,1 Mio. Euro p. a.



Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF

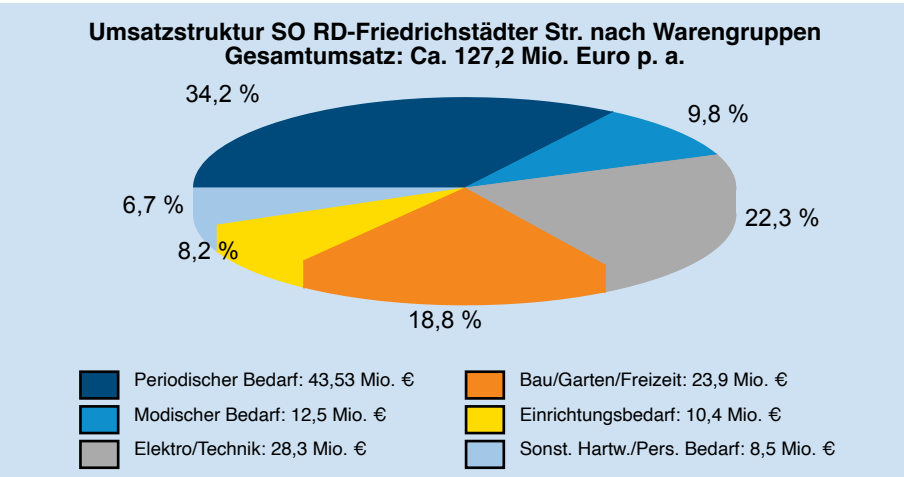
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Penny (erweitert)	Discounter	1.000	Eckernförder Str.

Quelle: bulwiengesa

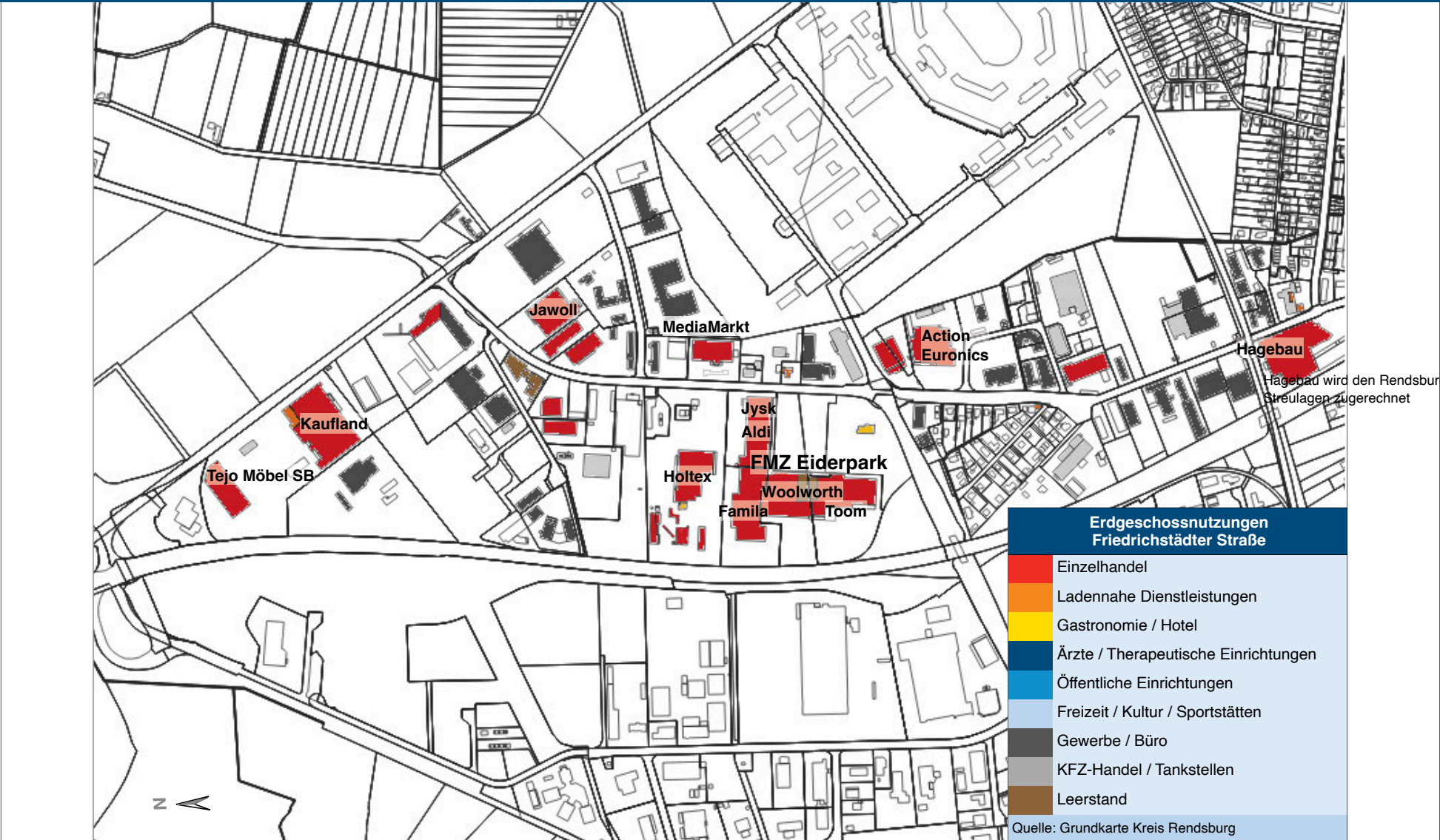
4.2.6 Rendsburg – GE Friedrichstädter Straße
(Fachmarkt-Sonderstandort)

Standortabgrenzung	
– Friedrichstädter Straße und nördliche Schleswiger Chaussee ab Kreisverkehr Duvenstedter Weg	
Baulich-funktionales Konzept	
– von zahlreichen Einzelhandelsnutzungen durchsetzte Gewerbegebietslage; u. a. Fachmarktzentrum Eiderpark, "Alte Meierei" und Kaufland SBWH	
Entwicklungspotenziale / Flächenreserven	
– Restrukturierungsplanung des EKZ Eiderpark inkl. Erweiterung um nicht zentrenrelevanten Fachmarkt, u. a. Leerstandsfläche bei Kaufland	
Leerstände	
– Ca. 4-5.000 qm, darin ex Real-Teilfläche ca. 1.800 qm, Leerstände im Eiderpark um 1.000 qm VKF, sollen nach Relaunch wiederbelegt werden	
Verkehrerschließung	
Motorisierter Individualverkehr	Öffentlicher Personennahverkehr
– Anschluss an B77 und B202/203 Fockbeker Chaus., Friedrichstädter Straße, Schleswiger Chaus., hohe Pkw-Orientierung, Einschränkungen in der siedlungsstrukturellen Integration	– Linie 15 Rendsburg ZOB - Eiderpark - Real
Einzelhandelsangebot	
Aktive Gesamtverkaufsfläche	Gesamtumsatz
43.170 qm	127,2 Mio Euro
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet	
– Einzugsgebiet der Stadt Rendsburg	
Relevante Wettbewerbsstandorte	
– ZVB Innenstadt Rendsburg, umgebende Ober- und Mittelzentren, Nahversorgungszentren in Rendsburg, EKZ Rondo Büdelsdorf	



Flächengröße Betriebe ab 600 qm VKF (VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)			
Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Toom (Eiderpark)	Baumarkt	6.800	Friedrichstädter Straße
Kaufland	SB-Warenhaus	4.800	Schleswiger Chaussee
Famila (Eiderpark)	SB-Warenhaus	3.600	Friedrichstädter Straße
Tejo Möbel SB	Möbelfachmarkt	3.500	Friedrichstädter Straße
Jawoll Sonderposten	Sonderpostenmarkt	3.300	Friedrichstädter Straße
Holtex	Modehaus	2.300	Friedrichstädter Straße
MediaMarkt	Elektrofachmarkt	2.000	Friedrichstädter Straße
Euronics XXL	Elektrofachmarkt	1.700	Friedrichstädter Straße
Hans Koll Baumarkt	Baumarkt	1.550	Friedrichstädter Straße
Pflanzen Peikert	Gartenbedarf	1.500	Friedrichstädter Straße
Woolworth (Eiderpark)	Warenhaus	1.500	Friedrichstädter Straße
Jysk (Eiderpark)	Einrichtungs-FM	950	Friedrichstädter Straße
Action	Aktionskaufhaus	850	Friedrichstädter Straße
MegaBike	Fahrradfachmarkt	850	Friedrichstädter Straße
Aldi (Eiderpark)	LM-Discounter	800	Friedrichstädter Straße
Carro Fliesen (Eiderpark)	Fliesenmarkt	800	Friedrichstädter Straße
Das Futterhaus (Eiderpark)	Zoofachmarkt	750	Friedrichstädter Straße
Fressnapf	Zoofachmarkt	600	Friedrichstädter Straße
Intersport Sievers (Eiderpark)	Sportfachmarkt	600	Friedrichstädter Straße

Rendsburg Fachmarktlage Friedrichstädter Straße



4.2.7 Büdelsdorf – ZVB Stadtzentrum mit Ergänzungsbereichen (ZVB) Hollerstraße West und EKZ Rondo

Standortabgrenzung

- 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, Clusterbildungen
- das Rondo ist ein solitär angeordnetes Einkaufszentrum

Entwicklungspotenziale / Flächenreserven

- Derzeit nicht bekannt

Leerstände

- Nach Neuebelegung Brunneck-Center noch ca. 10-12 vorw. kleinere Einheiten, insges. ca. 2.000 qm (8 - 10 %)

Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

Einzelhandelsangebot

Aktive Gesamtverkaufsfläche

22.670 qm

Gesamtumsatz

75,3 Mio Euro

Handelsschwerpunkte u. a. EKZ RONDO, Edeka/Aldi, Brunneckcenter

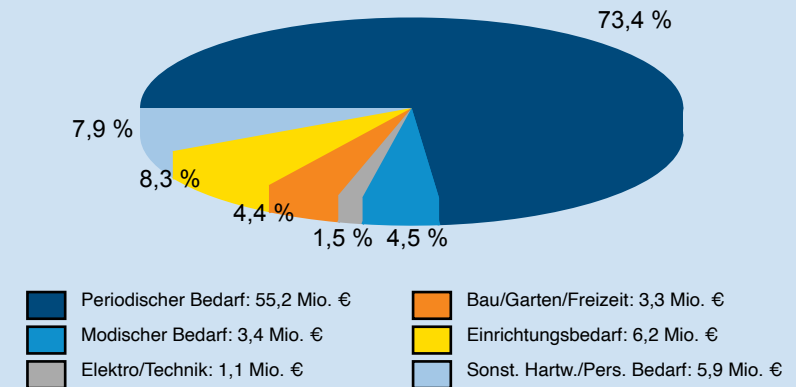
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet

- 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

Umsatzstruktur ZVB Büdelsdorf-Stadtzentrum nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 75,3 Mio. Euro p. a.

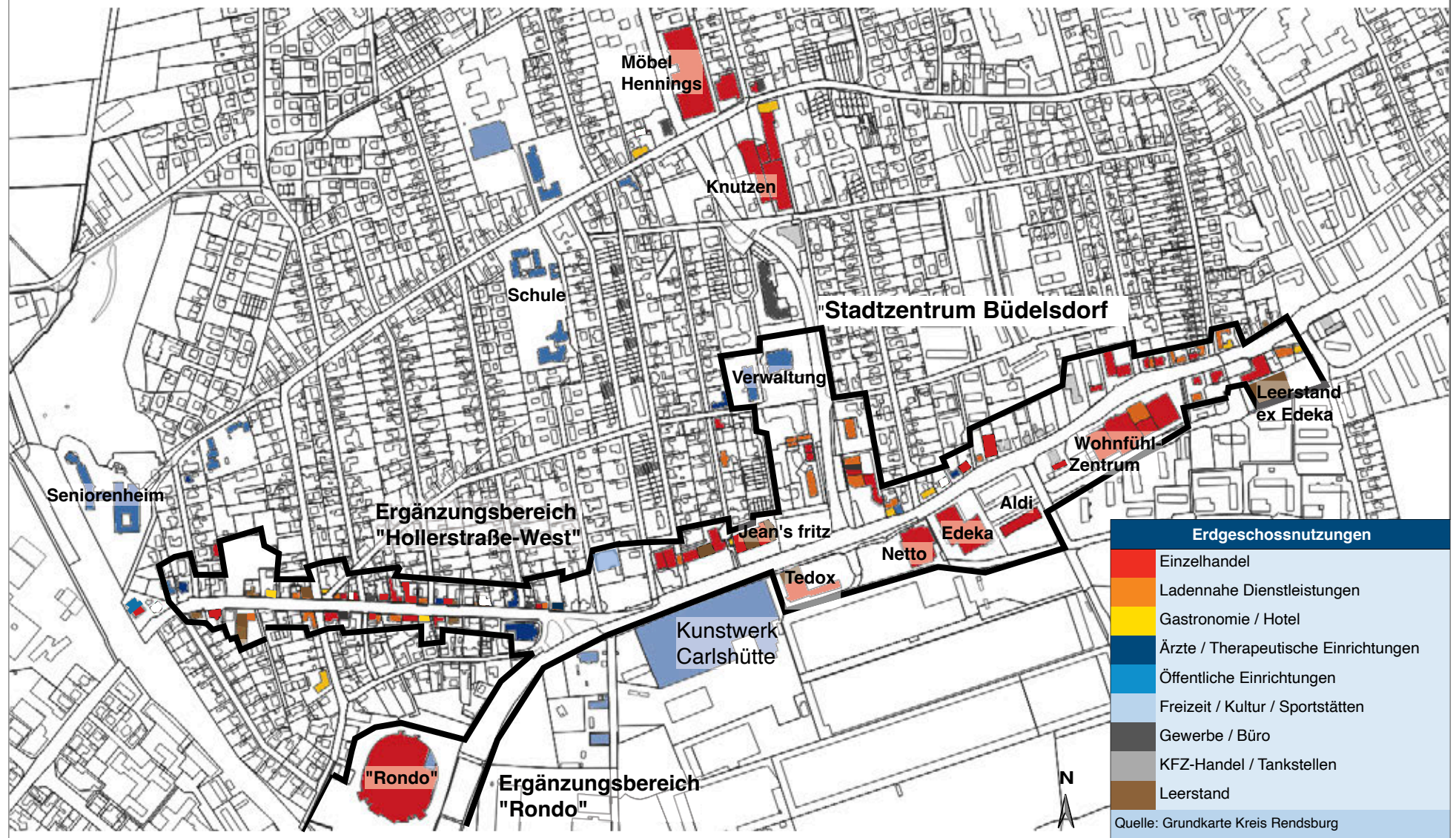


Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF

(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Inside Living	Einrichtungshaus	4.300	Hollerstraße
Rewe	Verbrauchermarkt	3.500	Am Ahlmannkai
Edeka Butkus	Vollsortimenter	2.000	Berliner Straße
Aldi	Discounter	1.400	Hollerstraße
Netto	Discounter	1.200	Hollerstraße
BaliKai	Einrichtungshaus	1.000	Hollerstraße
Kaufbar 2nd Hand	Sozialkaufhaus	800	Hollerstraße
Tedox	Baumarkt	800	Hollerstraße
Tierwelten	Zoofachmarkt	800	Parkallee
Teppich Sensation	Teppichmarkt	600	Hollerstraße
Rossmann	Drogeriemarkt	550	Am Ahlmannkai
Bad&Meer	Einrichtung	500	Hollerstraße
Nachbars Garten	Biomarkt	450	Hollerstraße

Büdel Dorf, Stadtzentrum mit Ergänzungsbereichen



4.2.8 Fockbek – Ortszentrum (ZVB)

Standortabgrenzung

- Rendsburger Straße zwischen Fockbeker Chaussee und Friedhofsweg/ Babendiek

Baulich-funktionales Konzept

- bandförmige Hauptdurchgangsstraße mit Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen beidseitig der Straße, in Obergeschossen häufig Wohnnutzung

Entwicklungspotenziale / Flächenreserven

- Nach Umsetzung Lidl-Erweiterung (+ Nachbargrundstück) absorbiert

Leerstände

- drei kleinere Einheiten mit rd. 100-150 qm VKF

Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

Einzelhandelsangebot

Aktive Gesamtverkaufsfläche

3.260 qm

Gesamtumsatz

19,9 Mio Euro

Angebotschwerpunkt periodischer Bedarf ca. 74 %

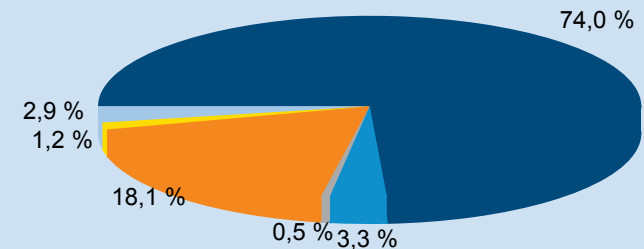
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet

- Gemeinde Fockbek und westliches Umland

Relevante Wettbewerbsstandorte

- Ergänzungsbereich B 202 Disshorn am westlichen Ortsrand, GE Friedrichstädter Straße mit EKZ Eiderpark + Kaufland, NVZ Alter Bauhof Rendsburg

Umsatzstruktur ZVB Fockbek-Ortszentrum nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 19,9 Mio. Euro p. a.



Periodischer Bedarf: 14,7 Mio. €

Modischer Bedarf: 0,7 Mio. €

Elektro/Technik: 0,1 Mio. €

Bau/Garten/Freizeit: 3,6 Mio. €

Einrichtungsbedarf: 0,2 Mio. €

Sonst. Hartw./Pers. Bedarf: 0,6 Mio. €

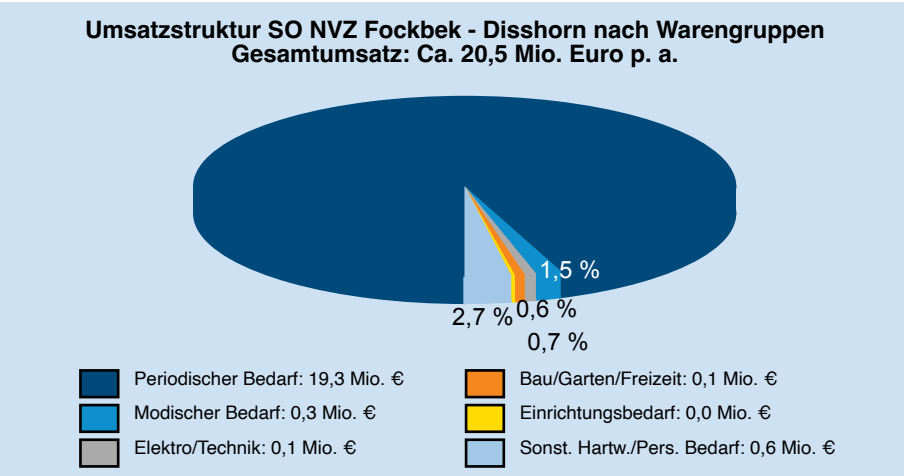
Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF

(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Lidl (erweitert)	Discounter	1.400	Rendsburger Straße
Sonderpreis Baumarkt	Baumarkt	600	Babendiek
Radsport Finisher	Fahrräder	500	Rendsburger Straße

4.2.9 Fockbek – Nahversorgungszentrum Disshorn
zur Verlagerung vorgesehen

Standortabgrenzung	
– Nördliche Straßenseite Hohner Straße zwischen Disshorn und Buchenweg	
Baulich-funktionales Konzept	
– Aus zwei Baukörpern bestehender Einzelhandels-Verbundstandort mit gemeinsamem Parkplatz in der Straße Disshorn, sowie 100 m westlich angeordnete Fachmarktzeile in historisierender Gestaltung	
Entwicklungspotenziale / Flächenreserven	
Erweiterungs- und Neubauplanung besteht, s. Anmerkung rechts.	
Leerstände	
./.	
Verkehrerschließung	
Motorisierter Individualverkehr	Öffentlicher Personennahverkehr
– B 202 Hohner Straße	– Buslinie 2 Fockbek - Rendsburg-Schleife; Buslinie 3210 Rendsburg - Husum
Einzelhandelsangebot - voraussichtlich nach Verlagerung	
Aktive Gesamtverkaufsfläche (künftig)	Gesamtumsatz (erwartet)
3.590 qm	20,5 Mio Euro
Angebotsschwerpunkt periodischer Bedarf ca. um 90 %	
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet	
– Gemeinde Fockbek und westliches Umland	
Relevante Wettbewerbsstandorte	
OZ Fockbek (Lidl), Ländlicher Zentralort Hohn (Nahversorger), RD GE Friedrichstädter Straße mit EKZ Eiderpark, Kaufland SBWH	



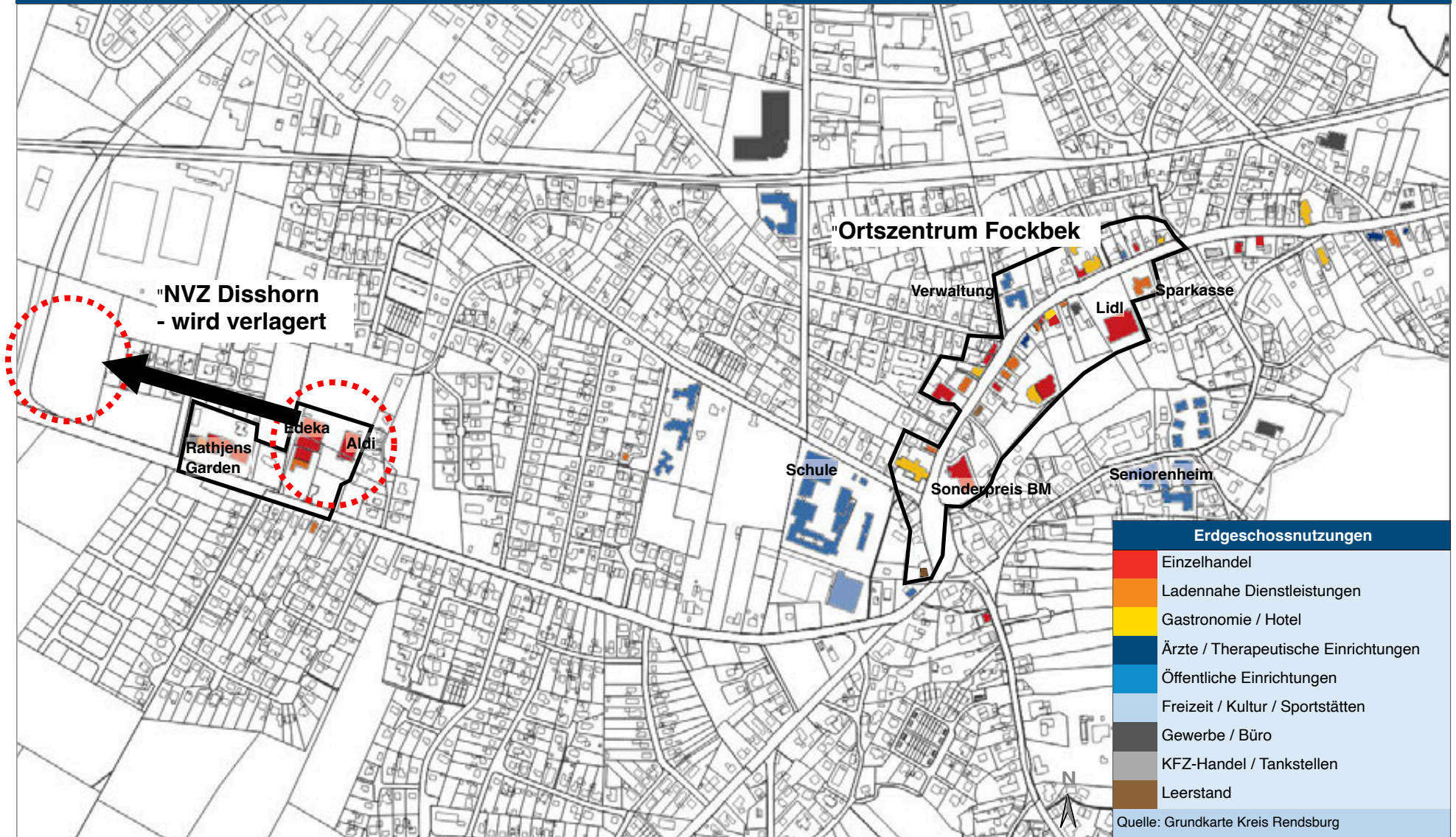
Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF (VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)			
Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka (nach Verlagerung)	Vollsortimenter	2.500	B202/Buchenweg
Aldi (nach Verlagerung)	Discounter	1.050	B202/Buchenweg

Bemerkung: Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorgängerkonzeptes lag eine Verlagerungs- und Neubauplanung für beide Lebensmittelmärkte vor, die jedoch planungsrechtlich nicht weiterverfolgt wurde.

Bei Konzeptfertigstellung wird der Abschluss des Planverfahrens für eine Standortverlagerung ca. 200m nach Westen an den Ortsrand erwartet, dabei würde die Gesamt-VKF für Edeka/Aldi von 2.400 auf etwa 3.550 - 3.600 qm ausgebaut.

Der Altstandort würde nach erfolgter Verlagerung für Handelsnutzungen aufgehoben und anderweitig neu bebaut.

Fockbek, Ortszentrum und NVZ Disshorm



4.2.10 Schacht-Audorf – Ortszentrum (ZVB)

Standortabgrenzung

- 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 überwiegend Handels-/Dienstleistungsnutzungen, Obergeschosse vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt; solitäres Edeka-Objekt

Entwicklungspotenziale / Flächenreserven

./.

Leerstände

2 kleinere Leerstände im Ortskern und in Ortskernnähe

Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

Einzelhandelsangebot

Aktive Gesamtverkaufsfläche

1.450 qm

Gesamtumsatz

9,6 Mio Euro

Angebotsschwerpunkt periodischer Bedarf ca. 85 %

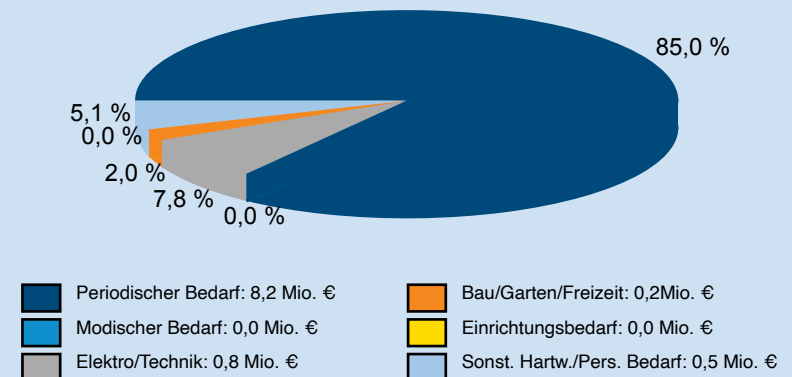
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet

- Gemeinde Schacht-Audorf, Schülldorf, Teile von Osterrönfeld

Relevante Wettbewerbsstandorte

- Sonderstandort Verkehrskreisel Osterrönfeld, NVZ Güterbahnhof/Schleife Rendsburg

Umsatzstruktur ZVB Schacht-Audorf-Ortszentrum nach Warengruppen
Gesamtumsatz: Ca. 9,6 Mio. Euro p. a.



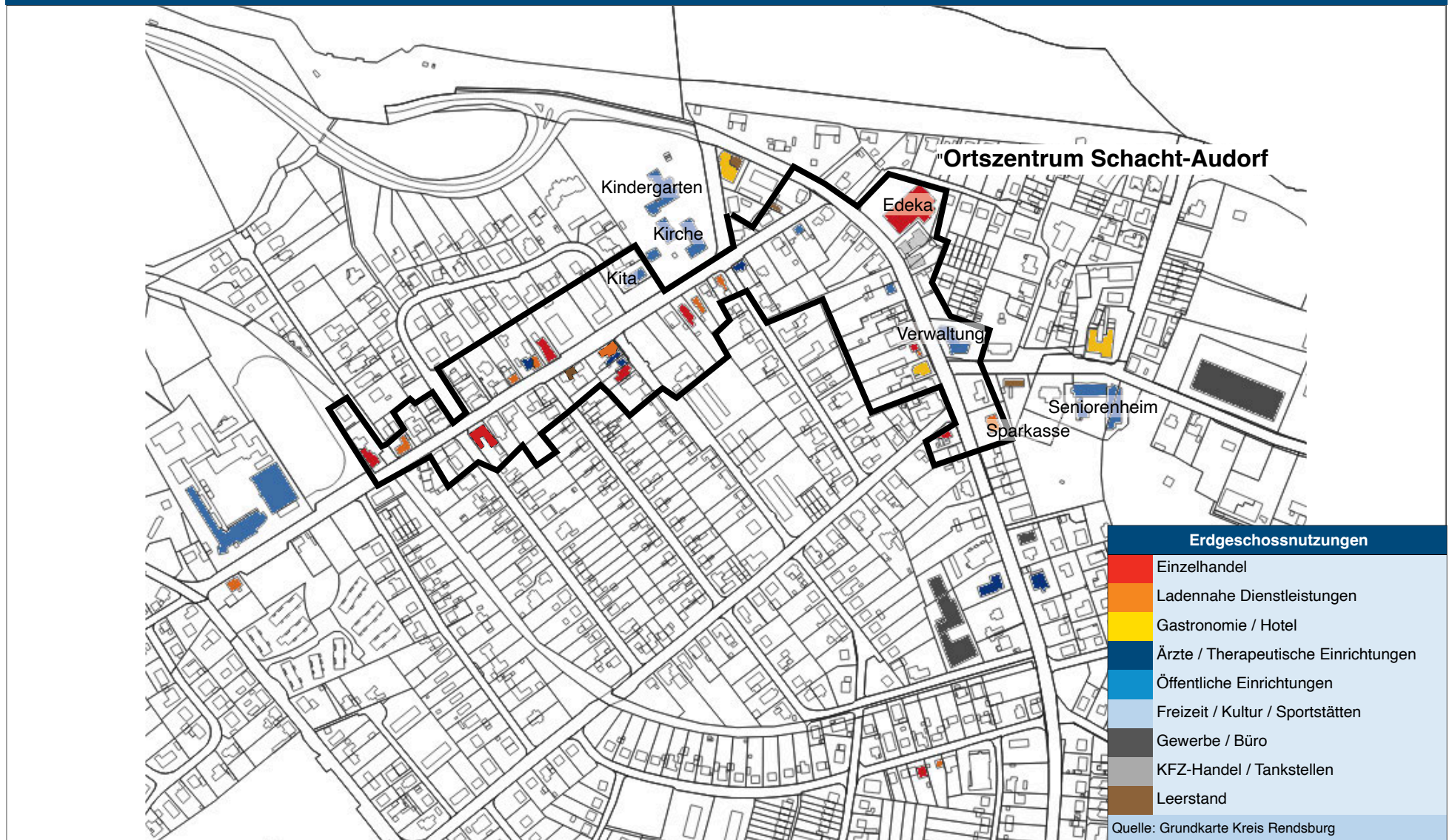
Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF

(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka Hoof	Supermarkt	1.050	Kieler Straße

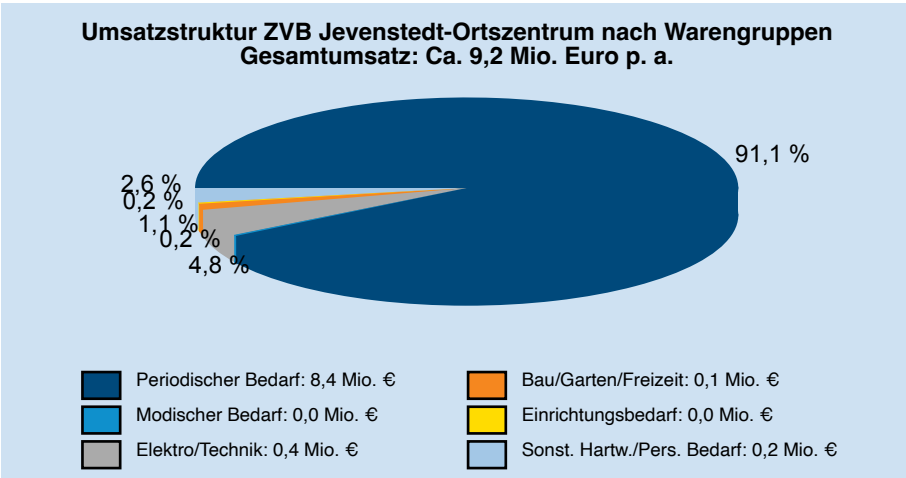
Quelle: bulwiengesa

Schacht-Audorf, Ortszentrum



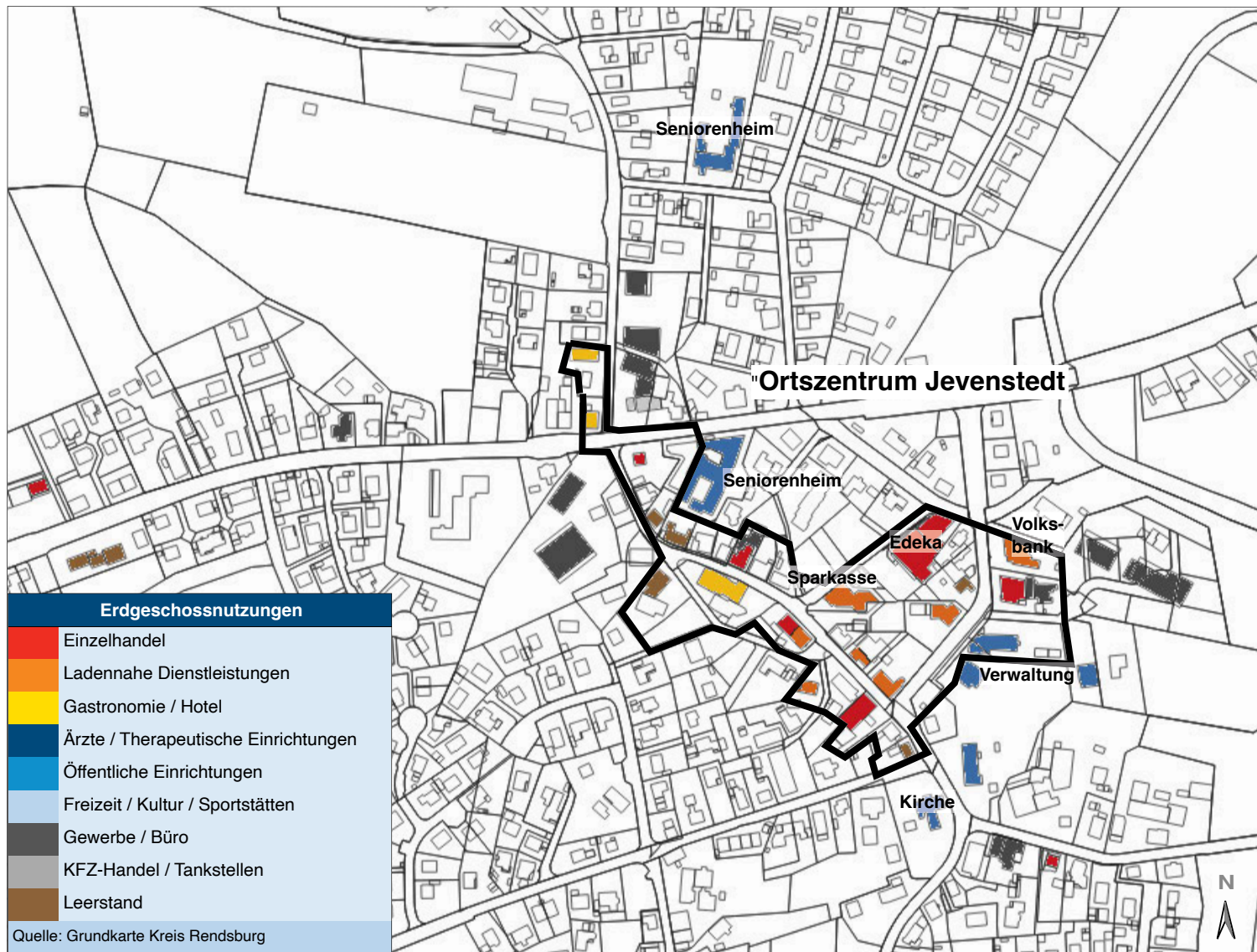
4.2.11 Jevenstedt – Ortszentrum (ZVB)

Standortabgrenzung	
– 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	
Entwicklungspotenziale / Flächenreserven	
./.	
Leerstände	
– 3x Kleinflächen Dorfstraße	
Verkehrerschließung	
Motorisierter Individualverkehr	Öffentlicher Personennahverkehr
– B 77, K 27 Itzehoer Chaussee, Schülper Straße, Dorfstraße	– Mehrere Buslinien über Jevenstedt Richtung Rendsburg
Einzelhandelsangebot	
Aktive Gesamtverkaufsfläche	Gesamtumsatz
1.540 qm	9,2 Mio Euro
Angebotsschwerpunkt periodischer Bedarf ca. 91 %	
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet	
– Jevenstedt sowie kleinere Gemeinden v. a. im südlichen Umland	
Relevante Wettbewerbsstandorte	
– Sonderstandort "Am Busbahnhof" Westerröfeld	



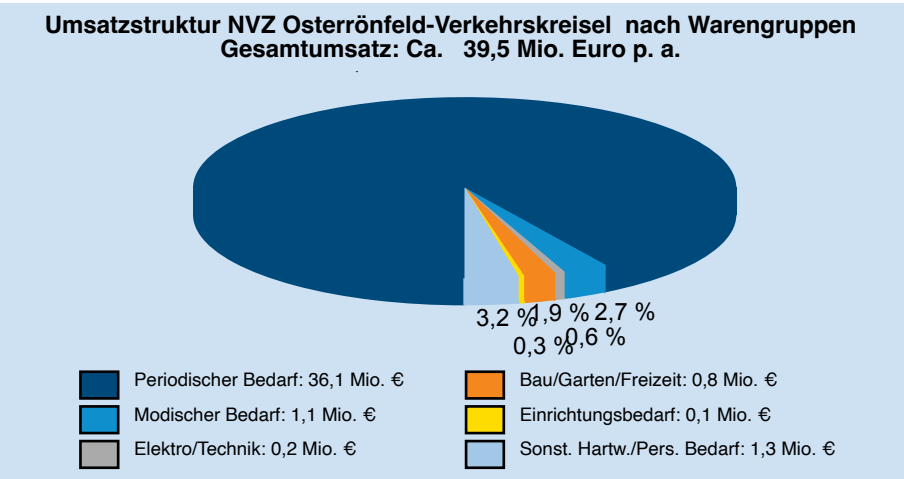
Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF (VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)			
Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka Pliakat	Vollsortimenter	1.250	Bankstraße

Jevenstedt, Ortszentrum



4.2.12 Osterrönfeld – Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel
(Nahversorgungs-/ und Sonderstandort)

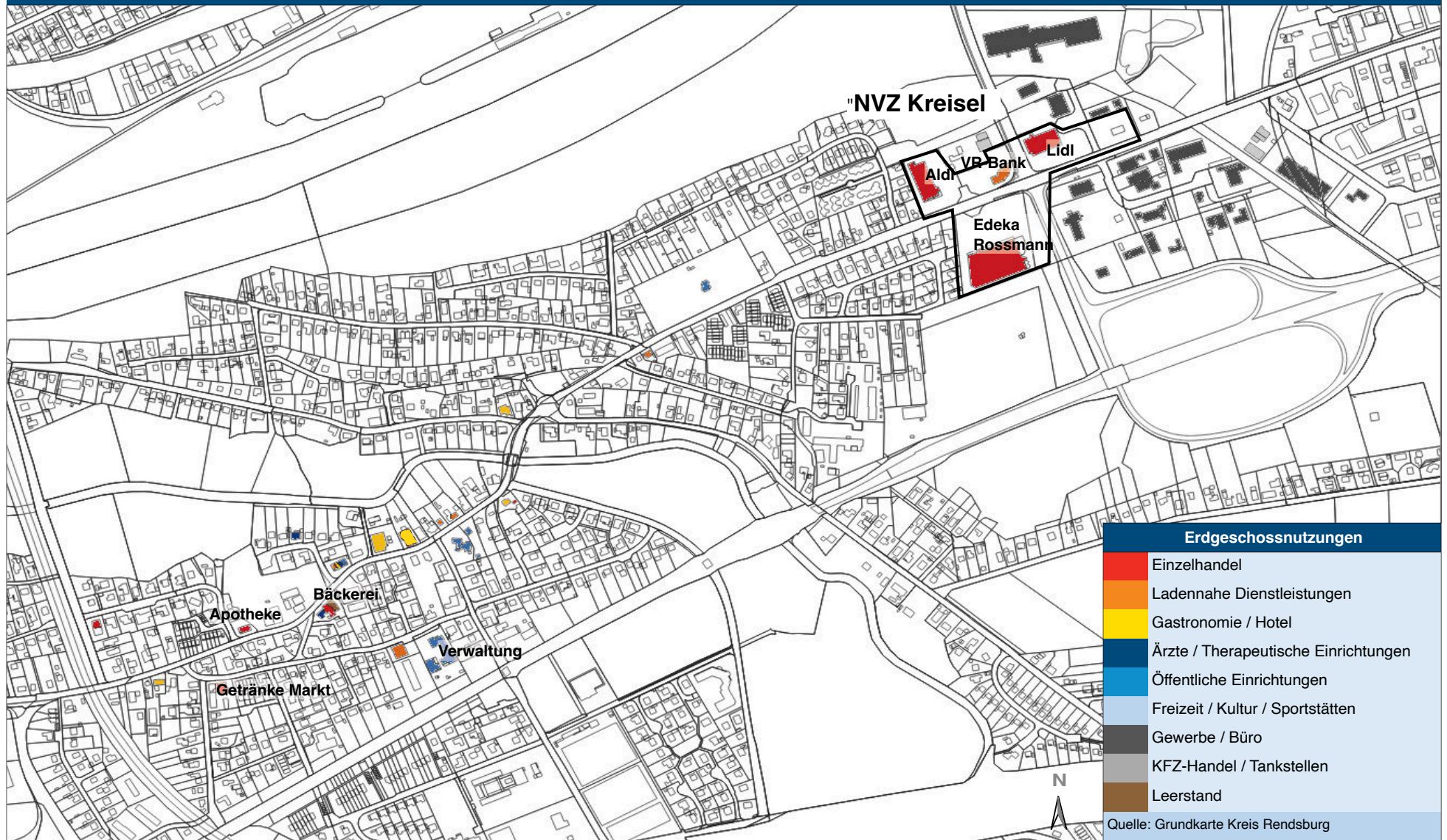
Standortabgrenzung	
– Kreuzungsbereich Kieler Str. / K 76 südwestlich und nordöstlich des Kreisverkehrs	
Baulich-funktionales Konzept	
– Solitärstandort für Einzelhandel bestehend aus eingeschossigem Fachmarktkomplex südwestlich des Kreisverkehrs; separater Lidl- und Aldi-Discounter und benachbarter Gartenmarkt nordöstlich bzw. -westlich des Kreisverkehrs	
Entwicklungspotenziale / Flächenreserven	
– Aldi-Erweiterung geplant, s. gesonderte Anmerkung rechts.	
Leerstände	
./.	
Verkehrerschließung	
Motorisierter Individualverkehr	Öffentlicher Personennahverkehr
– A210 / B202, K76 Kieler Straße	– nicht direkt am Standort verfügbar, Bushaltestelle der Linie 16 RD - Schacht-Audorf und Linie 4630: RD - Kiel rd. 350 m westlich
Einzelhandelsangebot	
Aktive Gesamtverkaufsfläche	Gesamtumsatz
6.550 qm	39,5 Mio Euro
Angebotsschwerpunkt periodischer Bedarf ca. 90 %	
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet	
– Nahversorgung Osterrönfeld, Schacht-Audorf, Schülldorf	
Relevante Wettbewerbsstandorte	
– Sonderstandort "Am Busbahnhof" Westerrönfeld, ZVB Schacht-Audorf	



Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF (VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)			
Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka Hoof inkl. Getränkem.	Vollsortimenter	2.600	Schulstraße
Lidl (erweitert)	Discounter	1.200	August-Borsig-Str.
Aldi (Erweiterungsplanung)	Discounter	1.000	Kieler Straße
Rossmann	Drogeriemarkt	700	Kieler Straße
ASMC The Adventre Comp.	Army-/Outdoor	500	Werner-von-Siemens-Str.

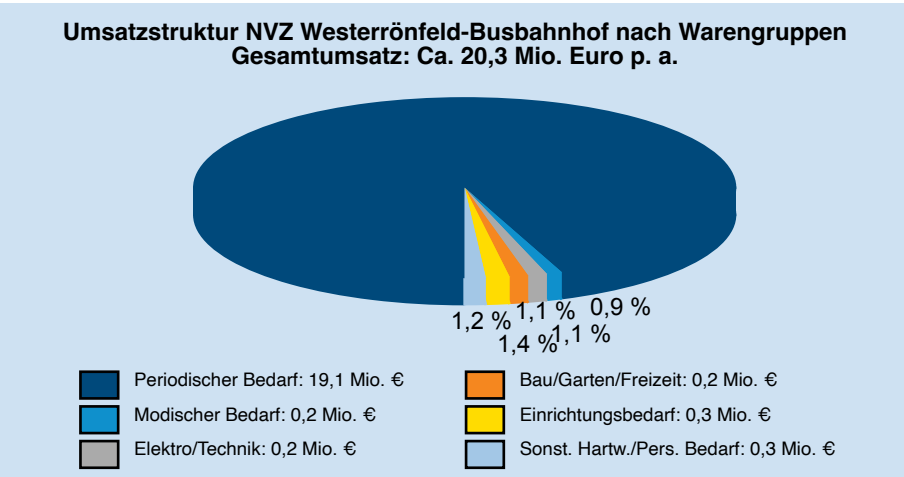
Bemerkung: Aldi wurde für 1.200 qm VKF konzipiert und errichtet, planungsrechtlich jedoch zunächst auf 1.000 qm beschränkt. Eine Erweiterungsabsicht auf die ursprünglich vorgesehene VKF 1.200 qm wurde in 2022 erneut vorgetragen; eine positive Zielprüfung und Auswirkungsanalyse liegt vor.

Osterrönhof NVZ Verkehrskreisel



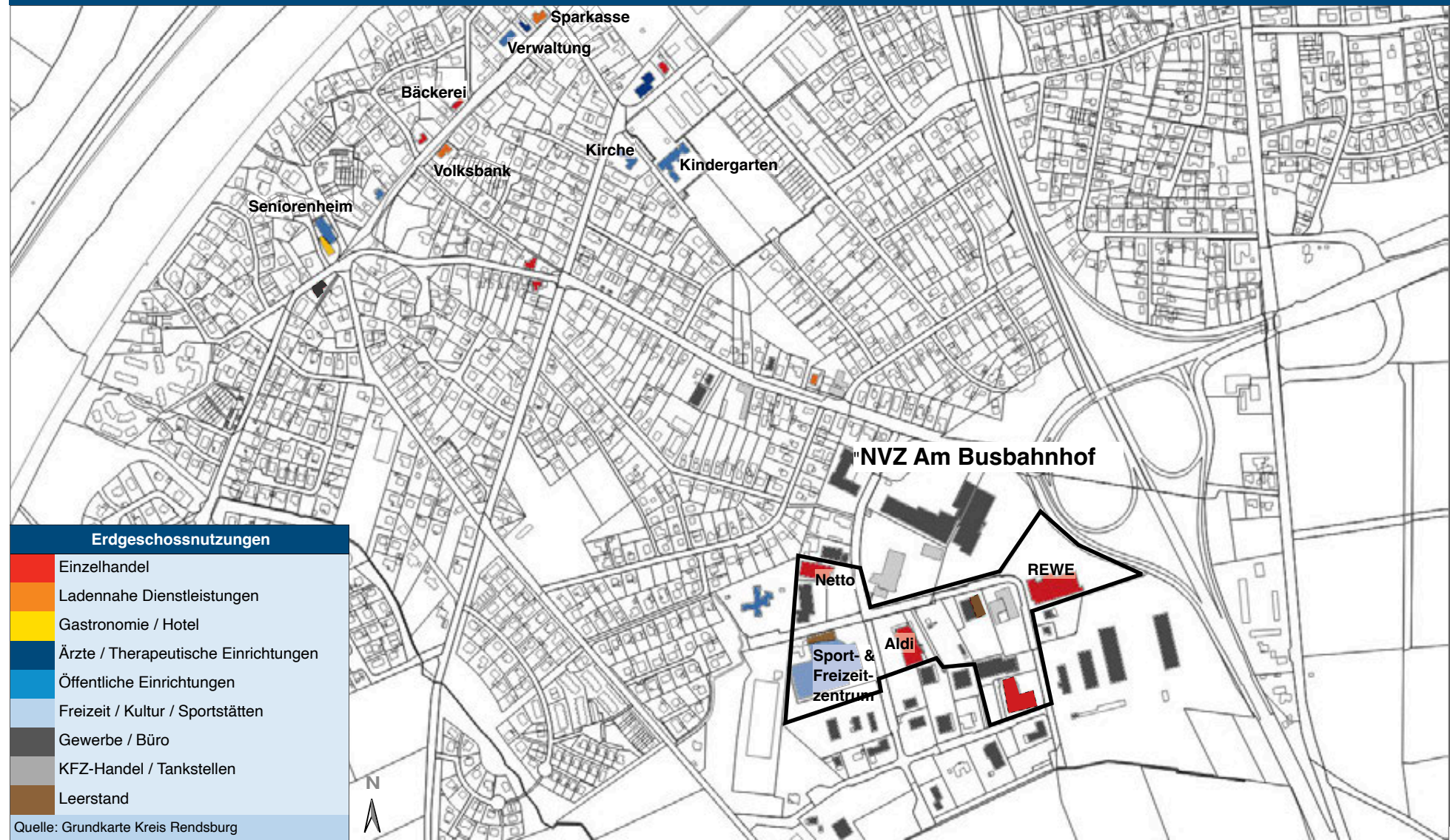
4.2.13 Westerrönhof – Nahversorgungszentrum
Am Busbahnhof (Nahversorgungs- und Sonderstandort)

Standortabgrenzung	
– Umfasst den Straßenzug Am Busbahnhof – Begrenzung durch B77 im Osten	
Baulich-funktionales Konzept	
– solitär angeordnete Einzelhandelsfachmärkte in locker durchsetzter Gewerbegebietslage	
Entwicklungspotenziale / Flächenreserven	
./.	
Leerstände	
– 2 Leerstände, weitere Handelsflächen umgenutzt	
Verkehrerschließung	
Motorisierter Individualverkehr	Öffentlicher Personennahverkehr
– B77, B202, Lindenallee	– Busbahnhof Buslinie 17a Westerrönhof - Osterrönhof - ZOB Rendsburg
Einzelhandelsangebot	
Aktive Gesamtverkaufsfläche	Gesamtumsatz
3.680 qm	20,3 Mio Euro
Angebotsschwerpunkt Periodischer Bedarf ca. 94 %, vormalige Nonfood-Anbieter abgeschmolzen	
Versorgungsfunktion / Einzugsgebiet	
– Westerrönhof, Schülp	
Relevante Wettbewerbsstandorte	
– NVZ/Sonderstandort "Am Verkehrskreisel" Osterrönhof, ZVB Jevenstedt, NVZ "Kreishafen" Rendsburg	



Flächengröße Betriebe ab 400 qm VKF (VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)			
Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Rewe	Supermarkt	1.600	Am Busbahnhof
Netto	Discounter	700	Am Busbahnhof
Aldi	Discounter	1.200	Am Busbahnhof

Westerröfeld NVZ Am Busbahnhof



4.3 Nahversorgungsabdeckung und -qualität im KOOP-Raum

Das vorwiegend auf Lebensmittel- und Drogeriemärkte gestützte Nahversorgungsnetz soll in kleineren und mittleren Städten und Gemeinden vielfache Aufgaben übernehmen:

- Das Nahversorgungsnetz soll möglichst umfassend und attraktiv ausgebaut sein, um einen möglichst großen Teil der lokalen Kaufkraft vor Ort zu binden und damit regelmäßige Kaufkraftabflüsse zu konkurrierenden oder übergeordneten Zentralorten soweit als möglich zu minimieren. Gleichzeitig wird mit einer guten Versorgungsinfrastruktur die (Wohn-)qualität und Attraktivität der Standortgemeinde gestärkt, ferner zielgerichtete Pkw-Versorgungsfahrten in die Umgebung reduziert.
- Das Nahversorgungsnetz soll einen (meist den entscheidenden) Beitrag zur Zentralität und Frequentierung des Ortszentrums leisten und dort namhaft und leistungsfähig vertreten sein.
- Das Nahversorgungsnetz soll für möglichst viele Haushalte fußläufig erreichbar sein, um auch älteren Personen einen unkomplizierten Zugang der Nahversorgungsmöglichkeiten zu bieten.

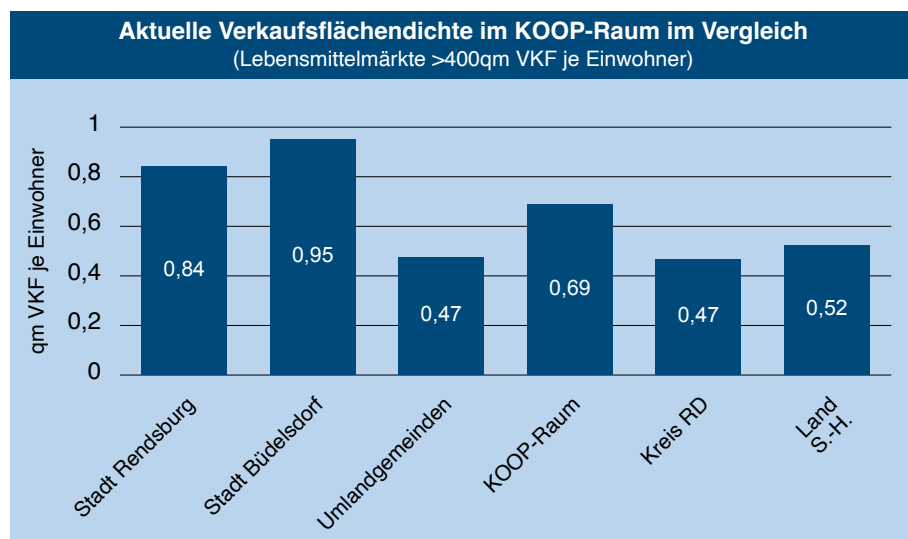
Für ein vollständig ausgebildetes Betriebstypenspektrum Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)/ Discounter / Drogeriemarkt / Bio-Supermarkt, von denen zumindest Lebensmittel-Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemärkte auch mehrfach im Wettbewerb zueinander stehend ausreichend tragfähig wären, werden üblicherweise ab ca. 30.000 Einwohner im Einzugsgebiet benötigt. Eine schwache Kaufkraft reduziert die Tragfähigkeit; externe stärkende Effekte z. B. Tourismus können sie erhöhen.

Im KOOP-Raum sind sämtliche Vertriebsformen des periodischen Bedarfs vertreten. Sie konzentrieren sich traditionell auf die Städte Rendsburg als Mittelzentrum sowie Büdelsdorf als Stadtrandkern II. Ordnung mit differenziertem Angebot von Supermärkten bis SB-Warenhäuser, Drogeriefachmärkte, Biomärkte, Getränkefachmärkte und Zoofachmärkte. Zunehmend sind sie jedoch auch in den größeren, siedlungsstrukturell verflochtenen Umlandgemeinden (v. a. Fockbek, Westerrönfeld, Osterrönfeld) in differenzierterer Ausprägung verfügbar.

Das Nahversorgungsnetz wurde und wird seit Konzepterstellung im Jahr 2013 weitgehend modernisiert, dabei viele Betriebe erweitert und einige im näheren Umfeld auch verlagert (Lidl und Edeka in Büdelsdorf, Edeka/Aldi in Fockbek geplant); grundsätzlich blieben die Standorte und somit auch die Nahversorgungsabdeckung im Siedlungsraum jedoch weitgehend unverändert.

Die Verkaufsflächendichte stellt den derzeitigen Bestand von Lebensmittelmärkten >400 qm Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl dar. Hier ist erkennbar, dass der KOOP-Raum insgesamt (0,69 qm/Ew.) und darin insbesondere die Städte Rendsburg (0,84 qm/Ew.) und Büdelsdorf (0,95 qm/Ew.) weiterhin deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächendichten auch gegenüber dem Landes- und Landkreisdurchschnitt aufweisen. Bewohner des teilweise schwach versorgten ländlichen Umlands der Marktzone 3 und 4 orientieren sich hinsichtlich Kauf nahversorgungsrelevanter Güter ergänzend auf den KOOP-Raum; dennoch fällt auch auf Gesamteinzugsgebietsebene die Verkaufsflächenausstattung für Nahversorgung voraussichtlich leicht überdurchschnittlich aus.

Damit besteht im KOOP-Raum wie auch im Jahr 2013 weiterhin eine erhöhte Wettbewerbsintensität, insbesondere bei den Betriebstypen-Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus, denn diese traten weitere Marktanteile an die modernisierte Stadtteil- und Ortsnahversorgung im KOOP-Raum ab.



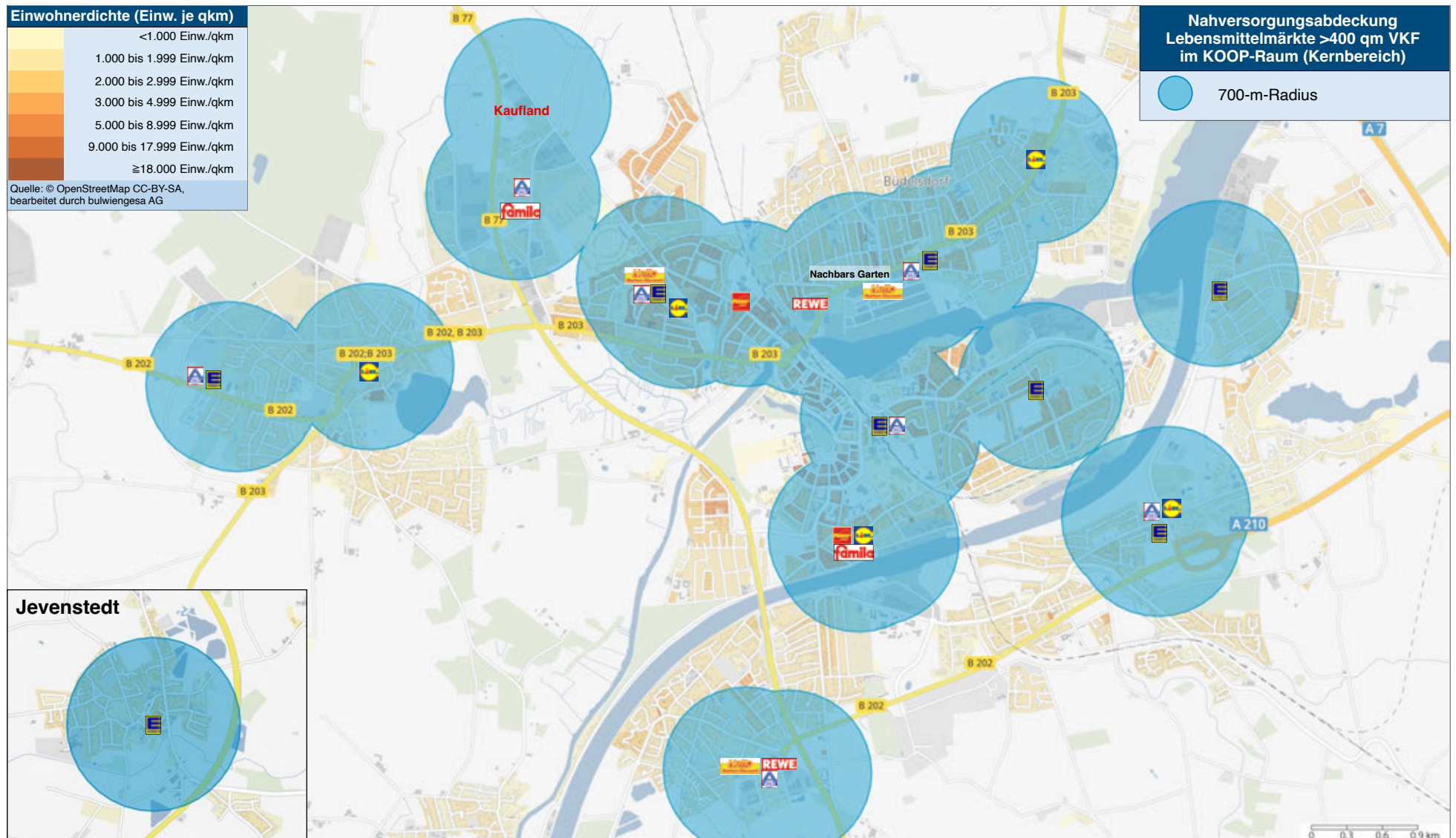
Quelle: bulwiengesa AG, TradeDimensions (Kreis RD, Land SH: Werte 2021)

Erhöhten Ausstattungswerten in Rendsburg und Büdelsdorf steht nämlich nicht eine entsprechend niedrige Ausstattung im umgebenden KOOP-Raum gegenüber. Dies geht insbesondere mit der in der jüngeren Vergangenheit vollzogenen Aufwertung und dem Ausbau der Nahversorgung im Siedlungsgebiet von Rendsburg und den ländlichen KOOP-Mitgliedsgemeinden einher. Hier sind u. a. seit dem Vorgängerkonzept die Erweiterung des Standortes Verkehrskreisel in Osterrönfeld, die Neuaufrichtung des Nahversorgers in Jevenstedt, die Modernisierungen der Standorte Bauhof und Güterbahnhof in Rendsburg

selbst zu nennen. Hinzu kommen bereits antizipierte Erweiterungsplänen in Fockbek, dort alle drei Lebensmittelmärkte betreffend.

Erst außerhalb des KOOP-Raumes sinkt die Verkaufsflächenausstattung in den schwach versorgten Räumen der Marktzonen 3 und 4 mutmaßlich deutlich ab. Haushalte der ländlichen Umland-Einzugsgebietszonen sind dabei jedoch nicht vollständig auf den KOOP-Raum orientiert, sondern kaufen auch in sonstigen Zentralorten ihrer Umgebung z. B. im Rahmen von Pendlerbeziehungen ein. Insoweit sind Marktstrukturen im KOOP-Raum auch durchaus anfällig für Wettbewerbsverschärfungen außerhalb des Einzugsgebietes. Ferner kann zukünftig nicht mit einem Anstieg der Einkaufsorientierung von entfernt wohnenden Kunden auf den KOOP-Raum im Nahversorgungssegment gerechnet werden, da überall dort, wo eine ausreichende Tragfähigkeit vorhanden ist, auch eigene Nahversorgungsstrukturen modernisiert und verdichtet werden (z. B. Netto-Ansiedlung in Hamdorf, erweiterter Neubau eines Nahversorgers in Hohn). Neben dem Ausbau der Nahversorgung in der Fläche und einer tendenziell zurückgehenden Bereitschaft, auch zukünftig noch große Wege im Nahversorgungssegment einzugehen, sinkt umgekehrt die zentralörtliche Versorgungsfunktion des KOOP-Raumes im Periodischen Bedarf. Auch zunehmende Home-Office-Regelungen begünstigen, soweit verfügbar, die Nahversorgung am Wohnort.

Innerhalb des KOOP-Raumes haben insb. die Großstandorte der SB-Warenhäuser von Famila, Real (seit 2023 Kaufland) an der Friedrichstädter Straße bzw. dem Kreishafen und Rewe im EKZ Rondo an Zugkraft verloren. Der Ausbau von besser integrierten Standorten wie dem NVZ Bauhof (Vollsortimenter/Discounter/Drogeriemarkt) und Güterbahnhof (dto.) in Rendsburg, ebenso in Fockbek und im Stadtzentrum Büdelsdorf (Edeka/Aldi) reduzierte die Leistungsstärke von weniger gut integrierten reinen (Fahr)-Standorten mit großformatigen SB-Warenhäusern.



AKTUELLES NAHVERSORGUNGSNETZ IM KOOP-RAUM RENDSBURG											
	Anbieter	Typ	Straße	ca. VKF (qm) gerundet	Gemeinde/ Ortsteil	Lagebereich	Lageklassifikation	Einwohner Nahbereich 700 Meter	Einwohner Nahbereich 10-Min-Isochrone	OV-Anbindung	Bemerkungen
	Famila	SBWH	Kreishafenstr. 4-6	2.800	Rendsburg	ZVB NVZ Kreishafen	Integriert (ZVB)	3.480	3.760	650 m Bus	Erweiterungsplanung berücksichtigt
	Lidl	DISC	Kreishafenstr. 5	1.000	Rendsburg	ZVB NVZ Kreishafen	Integriert (ZVB)	3.200	3.560	500 m Bus	
	Penny	DISC	Alte Kieler Landstr. 22-26	1.050	Rendsburg	ZVB NVZ Kreishafen	Integriert (ZVB)	4.120	4.570	400 m Bus	
	Edeka Hauschi	SM	Konrad-Adenauer-Str. 1	2.700	Rendsburg	ZVB NVZ Güterbahnhof	Integriert (ZVB)	4.610	4.550	150 m Bus/Bahn	
	Aldi	DISC	Konrad-Adenauer-Str. 3	1.200	Rendsburg	ZVB NVZ Güterbahnhof	Integriert (ZVB)	4.900	3.680	250 m Bus/Bahn	Erweiterungsplanung berücksichtigt
	Edeka	SM	Lancasterstr. 48	500	Rendsburg	Streulage	Integriert	3.170	2.760	<100 m Bus	
	Penny	DISC	Eckernförder Str. 50	1.000	Rendsburg	ZVB NVZ Eckernförder / Fler	Integriert (ZVB)	5.590	6.380	<100 m Bus	
	Edeka Allissat	SM	Schleswiger Chaussee 41	1.450	Rendsburg	ZVB NVZ Alter Bauhof	Integriert (ZVB)	6.510	5.570	<100 m Bus	
	Aldi	DISC	Schleswiger Chaussee 45	1.200	Rendsburg	ZVB NVZ Alter Bauhof	Integriert (ZVB)	6.370	5.470	100 m Bus	Erweiterter Neubau
	Lidl	DISC	Schleswiger Chaussee 31	1.400	Rendsburg	ZVB NVZ Alter Bauhof	Integriert (ZVB)	6.660	5.720	100 m Bus	
	Netto	DISC	Schleswiger Chaussee 57	850	Rendsburg	ZVB NVZ Alter Bauhof	Integriert (ZVB)	6.050	5.620	200 m Bus	
	Famila	SBWH	Friedrichstädter Str. 51-55	3.600	Rendsburg	SO Friedrichstädter Str.	nicht integriert	280	150	150 m Bus	
	Aldi	DISC	Friedrichstädter Str. 51-55	800	Rendsburg	SO Friedrichstädter Str.	nicht integriert	280	150	150 m Bus	FMZ Eiderpark, GE-Lage, Erweiterungsplanung nicht berücksichtigt
	Kaufland	SBWH	Schleswiger Chaussee 249	4.800	Rendsburg	SO Friedrichstädter Str.	nicht integriert	90	50	150 m Bus	
Σ Rendsburg				24.350				3.951	3.714		
	Rewe	SM	Am Ahlmannkai 2	3.500	Büdelndorf	ZVB Ortszentrum	Integriert (ZVB)	4.120	3.220	100 m Bus	EKZ Rondo
	Nachbars Garten	SM	Hollerstr. 47-63	450	Büdelndorf	ZVB Ortszentrum	Integriert (ZVB)	3.650	4.050	150 m Bus	Fachmarktzeile Hollerstraße
	Edeka Buttkus	SM	Berliner Str.	2.000	Büdelndorf	ZVB Ortszentrum	Integriert (ZVB)	4.260	4.300	200 m Bus	Erweiterter Neubau
	Aldi	DISC	Hollerstr. 74	1.400	Büdelndorf	ZVB Ortszentrum	Integriert (ZVB)	3.660	4.290	150 m Bus	Erweiterter Neubau
	Netto	DISC	Hollerstr. 70	1.200	Büdelndorf	ZVB Ortszentrum	Integriert (ZVB)	3.500	4.000	<100 m Bus	Brunneck-Center, Nachbelegung es Rewe
	Lidl	DISC	Konrad-Adenauer-Str. 1	1.400	Büdelndorf	Streulage	Integriert	2.490	1.520	<100 m Bus	Erweiterter Neubau
Σ Büdelndorf				9.950				3.613	3.563		
	Edeka Schlüter	SM	Disshorn 3	2.500	Fockbek	NVZ Disshorn	für ländliche Verhältnisse noch integriert	1.000	1.000	200 m Bus	ca. nach Verlagerung
	Aldi	DISC	Disshorn 4	1.050	Fockbek	NVZ Disshorn	für ländliche Verhältnisse noch integriert	1.000	1.000	200 m Bus	ca. nach Verlagerung
	Lidl	DISC	Rendsburger Str. 31-33	1.400	Fockbek	ZVB Ortszentrum	Integriert (ZVB)	2.200	1.530	<100 m Bus	Erweiterungsplanung berücksichtigt
Σ Fockbek				4.950				1.400	1.177		
	Edeka Hoof	SM	Kieler Str. 98a	2.600	Osterrönfeld	NVZ Verkehrskreis	für ländliche Verhältnisse noch integriert	1.200	980	100 m Bus	inkl. sep. Getränkemarkt
	Aldi	DISC	Kieler Str. 21	1.000	Osterrönfeld	NVZ Verkehrskreis	für ländliche Verhältnisse noch integriert	1.180	840	100 m Bus	Erweiterungsplanung nicht berücksichtigt
	Lidl	DISC	August-Borsig-Str. 1	1.200	Osterrönfeld	NVZ Verkehrskreis	für ländliche Verhältnisse noch integriert	990	650	100 m Bus	
Σ Osterrönfeld				4.800				1.123	823		
	Rewe	SM	Am Busbahnhof 7	1.650	Westerrönfeld	SO Busbahnhof	für ländliche Verhältnisse noch integriert	1.280	1.360	650 m Bus	
	Aldi	DISC	Am Busbahnhof 20	1.200	Westerrönfeld	SO Busbahnhof	für ländliche Verhältnisse noch integriert	1.400	1.380	450 m Bus	
	Netto	DISC	Am Busbahnhof 10-12	700	Westerrönfeld	SO Busbahnhof	für ländliche Verhältnisse noch integriert	1.990	1.760	350 m Bus	
Σ Westerrönfeld				3.550				1.557	1.500		
	Edeka Hoof	SM	Kieler Str. 17a	1.050	Schacht-Audorf	Streulage	Integriert	2.130	2.580	100 m Bus	
Σ Schacht-Audorf				1.050				2.130	2.580		
	E-aktiv Markt P	SM	Bankstr. 6-8	1.250	Jevenstedt	ZVB Ortszentrum	Integriert (ZVB)	1.650	1.560	350 m Bus	
Σ Jevenstedt				1.250				1.650	1.560		
Σ KOOP-Raum				49.900				2.203	2.131		

Quelle: bulwiengesa AG; DISC=Discounter SM=Supermarkt <2.500 qm VM=Verbrauchermarkt ab 2.500 qm SBWH=SB-Warenhaus ab 5.000 qm;

Einwohner im Nahbereich: niedrig < - > hoch

Quelle: bulwiengesa AG

Damit hat sich die interne Konkurrenz im Periodischen Bedarf bei den Lebensmittelmärkten speziell im Rendsburger und Büdelsdorfer Stadtgebiet erhöht.

Die wohnortnahe Versorgung des Periodischen Bedarfs ist im KOOP-Raum in den zusammenhängend bebauten Gebieten weitgehend gewährleistet. Anhand vorstehender Karte, die alle Lebensmittelmärkte mit mindestens 400 qm VKF und einem fußläufigen Radius von 700 m im Kernbereich des KOOP-Raums schematisch abbildet, lassen sich dennoch einige unterversorgte Siedlungsbereiche identifizieren. Hierzu zählen sogar Teile der inneren Stadt Rendsburg (Neuwerk und Entwicklungsbereich Eiderkaserne). Auch die exponiert westlich der B76 gelegene Rendsburger Siedlung Hoheluft mit immerhin etwa 1.800 Einwohnern verfügt über keine fußläufige Nahversorgung. Die Siedlung ist nicht ausreichend tragfähig für eigene Versorgungsstrukturen und liegt zudem auch verkehrlich zu exponiert, so dass dort keine Perspektive für eine Lückenschließung besteht.

Auch in Neuwerk mit gegenwärtig ebenfalls um ca. 1.800, perspektivisch um 2.000 Einwohnern sind im historischen Teil keine Ansiedlungspotenziale erkennbar und das Entwicklungsareal Eiderkaserne liegt zu introvertiert. Dort bedürfte eine Nahversorgungsansiedlung dem Anschluss an einen Hauptverkehrsträger, der mit der Herrenstraße durchaus vorhanden ist. Wenngleich derzeit keine konkreten Vorhaben bestehen, erscheint dort auf Sicht ein Lückenschluss in der Stadtteil-Nahversorgung nicht unrealistisch.

Südlich des Nord-Ostsee-Kanals bestehen in den Gemeinden Wester- und Osterrönfeld sowie in der Rendsburger Exklave Rendsburg-Süd vielfach recht weite fußläufige Wege zu Nahversorgungseinrichtungen, die ansonsten mit den Standorten Busbahnhof und Verkehrskreis jedoch gut ausgebaut vorhanden sind.

Der in Osterrönfeld im Siedlungskern an der Dorfstraße agierende kleine Lebensmittel SB-Markt wurde zum Jahresende 2020 geschlossen. Konkrete Perspektiven für Lückenschlüsse der Nahversorgung sind in den eng parzellierten Siedlungsbereichen der beiden Gemeinden derzeit nicht erkennbar; sie müssten sich zudem gegenüber den vorhandenen Versorgungsbereichen behaupten können.

Im ansonsten sehr gut versorgten Büdelsdorf ist lediglich der nördliche Siedlungsrand außerhalb fußläufiger Reichweite zu Nahversorgungseinrichtungen – bzw. präziser gesagt – müssen die dortigen Haushalte etwas weitere Wege zum langgestreckten Ortskern um die Hollerstraße zurücklegen.

Gleiches gilt für die südlichen Wohnquartiere in Fockbek, dessen Hauptversorger-Standort Disshorn (Edeka/Aldi) ebenfalls asymmetrisch am westlichen Siedlungsrand gelegen ist.

In den Landgemeinden außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes sind naturgemäß Abstriche an üblichen Maßstäben zu fußläufigem Nahversorgungszugang zu tätigen. In Jevenstedt, Schacht-Audorf, Nübbel und Alt Duvenstedt bestehen jedoch siedlungsintegrierte Nahversorger, die in Jevenstedt und Schacht-Audorf als Großflächen auch Vollsortimente umfänglich (Jevenstedt) oder näherungsweise (Schacht-Audorf) anbieten können und insoweit eine gute ländliche Nahversorgung leisten. In Borgstedt konnte das kleine SB-Geschäft nicht gehalten werden.

Insgesamt etwa 57 % der Einwohner im KOOP-Raum leben in einem Bereich, der barrierefrei fußläufig an einem max. 700 Meter entfernten Lebensmittelmarkt ab 400 qm VKF angebunden ist.

Naturgemäß fällt die Nahversorgungsabdeckung in Rendsburg (ca. 72 %), Büdelsdorf (ca. 82 %) und Fockbek (ca. 62 %) höher aus

und erreicht trotz der bestehenden Defizite übliche mittelzentrale Verhältnisse (durchschnittliche Nahversorgungsabdeckung in Deutschland Klein- und Mittelstädte (20 bis 50 Tsd. Einw.) basierend auf vergleichbaren 700-m-Radien: ca. 70 bis 75 %, in Schleswig-Holstein aufgrund der vergleichsweise engeren Gemeindegrenzen sogar ca. 84 %¹).

Neben der siedlungsstrukturellen Nahversorgungsabdeckung kann die Qualität der Siedlungsanbindung eines Lebensmittelmarktes anhand der Einwohnerzahl in einem fußläufigen Nahbereich um den Standort bewertet werden. Diese unterscheiden sich oftmals erheblich: In verdichteten Siedlungsräumen (Rendsburg, Büdelsdorf) sollen mindestens etwa 2.000 Einwohner barrierefrei in einer 10-Minuten-Gehisochrone oder vereinfacht in einem 700-Meter-Radius um den Standort erreicht werden. In schwach besiedelten ländlichen Gemeinden sollen 1.000 Einwohner möglichst nicht unterschritten werden.

Zudem soll eine angemessene ÖPNV-Erschließung durch eine Haltestelle in max. 300 bis 400 m Gehdistanz zum Standort vorliegen. Die Verkehrsdichte richtet sich dabei nach der Taktung. In Großstädten gelten 10-30 Minuten als angemessen; in ländlichen Regionen stündliche Anbindungen.

Die Prüfung der Siedlungsanbindung der vorhandenen Standorte (Anzahl Einwohner in einem durch 700-m-Radius vereinfacht operationalisierter Nahbereich) und ihres ÖPNV-Zugangs belegt, dass nahezu alle Nahversorgungsstandorte – auch jene an den Siedlungsrändern – ausreichend integriert gemäß der obigen Maßstäbe sind. Für das Nahversorgungszentrum Kreishafen in Rendsburg und die Märkte in

Westerrönfelds Gewerbegebietslage bestehen z. T. etwas weitere Wege zu Bushaltestellen.

Deutlich unterhalb einer ausreichenden Siedlungsanbindung liegen die in der Sondergebietslage Friedrichstädter Straße agierenden Märkte von Famila und Aldi (Fachmarktzentrum Eiderpark) sowie Kaufland. Die errechneten etwa 100 bis 300 Einwohner im 700-m-Umfeld liegen dort deutlich unter den anzustrebenden Mindestwerten.

Insgesamt präsentieren sich die Lebensmittelmärkte überwiegend in modernen zeitgemäßen Objekten. Seit dem Vorgängerkonzept 2013 wurden und werden viele Märkte erweitert und teilweise auch neu errichtet. Hierbei sind unter anderem der Ausbau des Standortes Osterönfeld-Verkehrskreisel mit Aldi, Edeka als auch beispielsweise die neu errichteten Edeka,- Lidl- und Aldi-Märkte in Büdelsdorf zu nennen.

In Fockbek ist eine Neuaufstellung aller vorhandenen Märkte geplant, wobei Edeka deutlich erweitert werden würde. Auch die Modernisierung und Erweiterung der Penny-Märkte an Rendsburger Nahversorgungszentren ist planerisch eingeleitet. Nur der kleine Edeka-Supermarkt in der Lancasterstraße verbleibt aus heutiger Sicht auf erheblich unterdimensionierter Fläche. Edeka in der Lancasterstraße übernimmt die fußläufige Grundversorgung für einen introvertierten und durch die markante Bahnschleife klar konturierten Stadtteil mit sehr begrenzter Zentralität. Dieser Markt verfügt über keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten; zudem wäre in dieser introvertierten Wohngebietslage die Tragfähigkeit eines größeren Lebensmittelmarktes zweifelhaft. Bereits das Vorgängerkonzept wies auf dessen strukturell bedingte Wettbewerbsanfälligkeit hin. Dies gilt auch weiterhin; insoweit ist auf die Quartiersversorgung im Stadtteil Schleife auch künftig besondere Rücksicht zu nehmen.

¹ Basis: „Große Kleinstädte“ gemäß Definition des BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit 10-20.000 Einwohnern. Quelle: Flächendeckende Untersuchung bulwiengesa AG, Datenstand 2016

Grundsätzlich kann bei Discountmärkten <800 qm VKF auf latenten Restrukturierungsbedarf geschlossen werden. Aldi und Lidl benötigen in verdichteten Räumen 1.200 - 1.400 qm VKF und passen Bestandsobjekte ab etwa 1.000 qm entsprechend an.

Bei Vollsortimentern kommt es diesbezüglich auf den Standort und das zu versorgende Marktgebiet an. Regulär können 1.500 - 2.500 qm VKF als marktgerechte Dimensionierung des Marktes für Einzugsgebiete von +/-10.000 Einwohner gelten. Bei Alleinstellung kann die Einwohnerzahl auch unterschritten werden; bei größeren Einzugsgebieten können auch Verkaufsflächen um ca. 3.000 qm tragfähig sein. Zudem üben Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser >3.000 qm mit vielseitigem Nonfood-Sortiment eher übergreifende Versorgungsfunktionen aus, wie dies v. a. für die SB-Warenhäuser in der Friedrichstädter Straße typisch ist.

In ländlichen Räumen mit geringem Kundenaufkommen können auch 1.000 bis 1.500 qm VKF weiterhin angemessene Dimensionierungen darstellen.

Ausblick/Planungen

– Rendsburg

NVZ Alter Bauhof:

Lidl gab für seinen Standort im NVZ Alter Bauhof zum Jahreswechsel 2020/2021 eine Erweiterungsabsicht von 1.000 qm auf das Standardkonzept 1.400 qm VKF bekannt. Hierzu sollte ein benachbartes Grundstück, welches mit einem Ladenleerstand bebaut war, herangezogen werden. Die Maßnahme wurde bereits realisiert.

NVZ Kreishafen und Eckernförder Straße:

Eine erweiterte Neuauftellung der dortigen älteren Penny Discountmärkte auf Verkaufsflächen um 1.000 qm ist planerisch eingeleitet und im REHK vorwegnehmend antizipiert.

EKZ Eiderpark:

Nach einem Eigentümerwechsel in 2019 ist eine Restrukturierung des Centers innerhalb der bestehenden Kubatur vorgesehen. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente ist dabei weitgehend fixiert bzw. kann gemäß Leitlinien des regionalen Einzelhandelskonzeptes unter Nebenbedingungen geringfügig erhöht werden. In diesem Zuge ist als bestandssichernde Maßnahme auch eine Modernisierung und Erweiterung des unterdimensionierten Aldi Discountmarktes auf ca. 1.100 qm vorgesehen. Eine Planrechtsanpassung ist erforderlich und mittlerweile erfolgt. Da zur Ausführung mehrere Optionen vorlagen, ist die Neuauftellung im REHK noch nicht vorwegnehmend berücksichtigt. Familia im Eiderpark modernisierte und nahm einen Expert-Elektrofachmarkt als Konzessionär in seine Verkaufsfläche auf (ca. um 350 qm); dies dürfte jedoch keine oder wenig Konsequenzen auf das Kernsortiment haben.

Ehemaliges Real SB-Warenhaus (Friedrichstädter Straße):

Real befindet sich als Handelsunternehmen nach Übernahme durch die SPC in der Abwicklung. Der überwiegende Teil der Standorte wird durch Mitbewerber übernommen und weitergeführt. Das Rendsburger Real SB-Warenhaus wurde im Frühjahr 2023 von Kaufland übernommen und um etwa 2.000 qm auf rd. 4.800 qm VKF reduziert. Dabei wurden per Saldo Nonfood-Sortimente freigesetzt; das Kernsortiment für Periodischen Bedarf jedoch sogar leicht ausgebaut.

– Büdelsdorf, Stadtzentrum:

Nachdem die Rewe die Sky-Märkte der vormaligen coop eG übernahm und im Ortskern Büdelsdorf damit zwei eng benachbarte Rewe-Märkte agierten (jeweils im EKZ Rondo und im nahegelegenen Brunneck-Center), zog die Rewe ihre beiden Märkte im Rondo zusammen und gab den Standort Brunneck-Center auf. Dort schloss auch der vormalige Verbundpartner Penny, so dass das Center vorübergehend weitgehend leer stand. Im Frühjahr 2023 zog der Discounter Netto in die vormalige Rewe-Fläche, während die Penny-Fläche durch einen diskontierenden Baumarkt nachgenutzt wird.

Der restrukturierungsbedürftige Büdelsdorfer Edeka-Markt verlagerte unter Erweiterung in 2021 auf das Nachbargrundstück des leer stehenden vormaligen Baumarktes; benachbart dazu wurde auch Aldi erweitert neu errichtet.

Der vormals von Edeka belegte Standort soll dem Vernehmen nach handelsfremd nachgenutzt werden. Andernfalls richten sich dort etwaige Planrechtsanpassungen zur Änderung des Branchenmixes ebenfalls nach den Konzeptleitlinien.

Lidl verlagerte unter Erweiterung in das östliche Stadtgebiet an einen Standort im Neubaugebiet Konrad-Adenauer-Straße; der Altstandort an der Sportallee (beide Standorte befinden sich in Sichtbeziehung zur Ortsdurchfahrt B 203) wird branchenfremd durch einen Sonderpreis-Baumarkt nachgenutzt.

– Umlandgemeinden:

Fockbek/Nahversorgungsstandort Disshorn:

Dort harren Edeka und Aldi weiterhin der Modernisierung in Ersatzneubauten, wobei das Planrecht für eine Verlagerung und Erweiterung beider Märkte um etwa 200 m nach Westen bei Fertigstellung des Konzeptes hergestellt sein soll. Die Maßnahme ist daher im REHK vorwegnehmend antizipiert.

Osterrönfeld:

Für den Aldi-Markt in Osterrönfeld/Verkehrskreisel ist zum Jahresende 2020 erneut eine Erweiterungsabsicht von rd. 1.000 auf 1.200 qm vorgetragen worden. Der Markt wurde für diese Größe bereits errichtet, ist jedoch planungsrechtlich bisher auf max. 1.000 qm VKF beschränkt. Die überhängige Verkaufsfläche wird als Lager genutzt. Hierzu wären die textlichen Festsetzungen des B-Plans anzupassen. Die Planung ist noch nicht berücksichtigt.

Alt-Duvenstedt:

Der nach dem Markttreff-Konzept geführte kleine Edeka Nahversorger Haas & Folenweider soll nach Betreiberwechsel modernisiert und etwas erweitert werden; damit kann der Standorterhalt als gesichert gelten.

Eine Synopse der anhängigen, in Umsetzung befindlichen oder seit 2020 realisierten Planvorhaben, die zuvor bereits geprüft und auf ihre städtebaulichen Auswirkungen und raumordnerische Zielkonformität untersucht worden sind, folgt umseitig. Ihre Beurteilung erfolgte auf Basis des 2013er Vorgänger REHK oder auf Basis des auf Datenstand 2019 vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie fertiggestellten Entwurfs der Konzeptfortschreibung, welcher durch die hier vorgelegte Fortschreibung mit Datenstand 2022/2023 abgelöst wird.

Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg: Überblick Analysen der bulwiengesa AG und Projektbegleitungen seit Vorlage des REHK 2021 (Stand 1. August 2022)

Standortgemeinde	Projekt/Standort	Auftraggeber	Art der Befassung	bg Projektnummer	Bearbeitungs- status bulwiengesa	Datum der Endfassung	Untersuchungser- gebnis bulwiengesa	Bemerkung bulwiengesa
Fockbek	Erweiterter Neubau des vorhandenen Lidl-Discountmarktes im Ortskern	Vorhabenträger (Lidl)	Planbegleitende projektbezogene Auswirkungsanalyse	P2206-8619	Abgeschlossen	14.7.2022	Positiv	Aktualisierung des Vorgängergutachtens P2102-7358 v. 9.6.2021, dieses ersetzend.
Fockbek	Verlagerung und erweiterter Neubau des NVZ Disshorn (Edeka + Aldi)	Vorhabenträger (Edeka)	Planbegleitende projektbezogene Auswirkungsanalyse	P2202-8323	Abgeschlossen	29.4.2022	Positiv unter Nebenbedingung en	Integrierte Lage (ZVB) Nebenbedingung: Edeka betreibt Nahversorger in Hohn/ Abwägung landesplanerischer Zielabweichungen erforderlich
Rendsburg	Erweiterung Penny Discountmarkt im NVZ Eckernförder Straße	Vorhabenträger/Architekten Schaffer	Planbegleitende projektbezogene Auswirkungsanalyse gem. § 34 (3) BauGB	P2112-8149	Abgeschlossen	19.4.2022	Positiv	Integrierte Lage (ZVB)
Rendsburg	Erweiterung Penny Discountmarkt im NVZ Kreishafen/ Alte Kieler Landstraße	Vorhabenträger/Architekten Schaffer	Planbegleitende projektbezogene Auswirkungsanalyse	P2112-8150	Abgeschlossen	13.4.2022	Positiv	Anschluss-Beratungsmandat zu textlichen Festsetzungen im B-Plan derzeit noch aktiv.
Rendsburg	Anschlussnutzung Real SBWH durch Kaufland/ GE Friedrichstädter Straße	Vorhabenträger (Kaufland)	Projektprüfung/ gutachterliche Stellungnahme	P2110-7969	Abgeschlossen	9.12.2021	Positiv unter Nebenbedingung en	Integrierte Lage (ZVB)
Osterrönfeld	Erweiterung eines Aldi-Discountmarktes/ NVZ Verkehrskreisel/ Kieler Straße	Vorhabenträger (Aldi)	Planbegleitende projektbezogene Auswirkungsanalyse	P21012-7106	Abgeschlossen	30.3.2021	Positiv	
Rendsburg	Restrukturierung EKZ Eiderpark/ GE Friedrichstädter Straße	Vorhabenträger (Bade Estate Capital)	Planbegleitende projektbezogene Auswirkungsanalyse	P2103-7498	Abgeschlossen	12.7.2021	Positiv unter Nebenbedingung en	Vorhaben wird nach vorherigem Planaufstellungsbeschluss zunächst von der Politik zurückgewiesen und aktuell überarbeitet
Rendsburg	Erweiterter Neubau des vorhandenen Lidl-Discountmarktes im NVZ Alter Bauhof/Schleswiger Chaussee	Vorhabenträger (Lidl)	Planbegleitende projektbezogene Auswirkungsanalyse	P2101-7211	Abgeschlossen	22.3.2021	Positiv	Integrierte Lage (ZVB)

5 EINZELHANDEL IM KOOP-WIRTSCHAFTS- RAUM AUS KUNDENSICHT – ERGEBNISSE REPRÄSENTATIVER KUNDENBEFRAGUNGEN

5.1 Methodische Vorbemerkung

Für die Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes wurden in den Jahren 2019 (Winter) und 2020 (Frühling) und unter vergleichbaren Bedingungen (kein Ferien- oder Feiertageinfluss, Befragungstage jeweils Do - Sa, trockene Witterung) repräsentative Besucherbefragungen mit insgesamt 1.247 ausgewerteten Interviews an wesentlichen Einkaufsstandorten in Rendsburg und Büdelsdorf durchgeführt. Möglicherweise hat sich das Kundenverhalten in Rendsburg infolge der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der Folgewirkungen des Ukrainekrieges seither nochmals verändert.

Die Stichproben verteilten sich dabei wie folgt:

- Rendsburg Innenstadt (Altstadt, Hauptgeschäftslage) n = 315
- EKZ Eiderpark (Friedrichstädter Straße) n = 305
- EKZ Rondo (Büdelsdorf) n = 327
- Real SB-Warenhaus (Schleswiger Chaussee) n = 300

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

- Der Eigentümer des EKZ Rondo zog nach Durchführung der Befragung die Einwilligung der Centerverwaltung zur Verbreitung der Befragungsergebnisse zurück, so dass diese an den betreffenden Stellen dieses Gutachtens geschwärzt werden müssen.

5.2 Soziodemografische Stichprobenmerkmale

Zwischen den verschiedenen Standorten bestehen geringe Unterschiede bezüglich der Haushaltsstruktur. Der Standort Innenstadt Rendsburg weist mit ca. 30 % den höchsten Singleanteil auf, während Real mit den Mehrpersonen-Haushalten mit Kindern die Spitze markierte.

In der Gesamtstichprobe weist die Altersstruktur keine Auffälligkeiten gegenüber den Durchschnittswerten vergleichbarer bulwiengesa Befragungen auf; zwischen den Befragungsstandorten selbst bestehen indes deutliche Unterschiede. Als "junge" Standorte gelten die Innenstadt Rendsburg (52,7 Jahre) sowie der Eiderpark (51,4 Jahre), das höchste Durchschnittsalter weisen das EKZ Rondo bzw. Real (55,5 Jahre) auf. Im Rondo macht sich insoweit auch der erhöhte Seniorenanteil in der Büdelsdorfer Bevölkerung bemerkbar. Im Eiderpark ist die Gruppe der 25- bis 39-Jährigen im Vergleich zu den anderen Befragungsstandorten leicht überrepräsentiert.

Das Durchschnittsalter in der Gesamtstichprobe beträgt 54,2 Jahre und bewegt sich leicht oberhalb vergleichbarer von bulwiengesa durchgeführter Befragungen. Das Vorgängerkonzept konnte noch einen jüngeren Altersschnitt von 48,2 Jahren ermitteln. Interessanterweise ist das Publikum in der Innenstadt weniger stark gealtert (von 50,8 auf heute 52,7 Jahre; Alterung um 1,9 Jahre) als an den fachmarktgeprägten Lagebereichen ist. Im Vorgängerkonzept war die Innenstadt noch der Standort mit dem höchsten Durchschnittsalter. Als Fachmarktzentrum ist das EKZ Eiderpark insbesondere bei jüngeren Kunden beliebt. Analog zum Real SB-Warenhaus ist auch der Eiderpark traditionell als ein verkehrsorientiert gelegener Standorte auf den "Kofferraumeinkauf" ausgerichtet, wie er eher von Familien mit Kindern als von älteren Kunden bevorzugt wird.

Soziodemografische Besuchermerkmale						
Merkmale	Innenstadt Rends- burg	Eiderpark	Real	Rondo (Daten nicht freigegeben)	Σ	ø bulwi- engesa Befra- gungen
Haushaltsstruktur						
Single	30 %	20 %	16 %		24 %	20,9 %
Mehrpers. o. Kinder	49 %	57 %	58 %		55 %	54,4 %
Mehrpers. mit Kindern	22 %	23 %	25 %		21 %	24,6 %
Alter						
Ca. 18 - <25 Jahre	7 %	6 %	5 %		6 %	6,5 %
25 - 39 Jahre	15 %	19 %	11 %		14 %	17,2 %
40 - 59 Jahre	41 %	43 %	41 %		38 %	37,7 %
60+ Jahre	37 %	32 %	43 %		41 %	38,5 %
ø Alter	52,7	51,4	54,5		54,2	53,0
Geschlecht						
Männlich	29 %	39 %	50 %		39 %	34,9 %
Weiblich	71 %	61 %	50 %		61 %	65,1 %
Pkw-Verfügbarkeit						
Immer	82 %	85 %	94 %		85 %	74,6 %
Eingeschränkt	5 %	11 %	3 %		6 %	9,3 %
Kein Pkw verfügbar	13 %	4 %	3 %		9 %	16,1 %

Quelle: bulwiengesa AG

Die PKW-Verfügbarkeit¹ in der Stichprobe ist, wie in Klein-/Mittelstädten sowie in ländlichen Räumen üblich, sehr hoch und überschreitet an dem verkehrsorientiert gelegenen Standort Real die 90 %-Marke, leicht geringer fällt diese beim Eiderpark mit 85 % aus. Naturgemäß liegt sie im Stadtzentrum Rendsburg (82 %) sowie im EKZ Rondo mit fußläufigen Kundenpotenzialen, im letzteren Fall nach Übernahme von Kunden des geschlossenen Rewe-Marktes im Brunneck-Center auch mit zusätzlicher Nahversorgungsfunktion ausgestattet, niedriger.

5.3 Kundenherkunft und Evaluierung des Einzugsgebietes

Das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsstandortes kann analytisch auf Basis akzeptierter Anfahrtisochronen, regionaler Pendlerverflechtungen, topografischer und verkehrlicher Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung des relevanten Wettbewerbsnetzes näherungsweise ermittelt werden. Da stets mehrere Parameter von Bedeutung sind, ergeben sich aus deren Gewichtung für die Einzugsgebietsabgrenzung sowie insbesondere für dessen interne Gliederung nach Marktzonen unterschiedlicher Intensität der Kundenbindung nahezu unvermeidlich Unsicherheiten. Sofern wie vorliegend eine repräsentative Kundenherkunftsermittlung und somit eine empirische Validierung des Einzugsgebietes verfügbar ist, wird diese daher üblicherweise einer analytischen Abgrenzung vorgezogen.

Für den Raum Rendsburg steht mit der Kundenherkunftsermittlung im Rahmen der repräsentativen Besucherbefragung in der Innenstadt Rendsburg sowie den sonstigen Haupteinkaufslagen im KOOP-Raum somit eine sichere empirische Basis zur Einzugsgebietsermittlung zur Verfügung.

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

¹ PKW ist im Haushalt immer oder zumindest zeitweise verfügbar.

Abgrenzungskriterium für eine Zuordnung des Herkunftsortes zum Einzugsgebiet des Wirtschaftsraumes 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.

Erwartungsgemäß erfüllen alle Mitgliedsgemeinden des Wirtschaftsraumes mit Dichteindices von 19,3 Promille in Büdelsdorf bis zu 1,3 Promille in Schülldorf diese Voraussetzungen. Büdelsdorf weist sogar eine höhere Marktdurchdringung auf als Rendsburg.

Neben den Abweichungen Büdelsdorf/Rendsburg hat sich die Marktdurchdringung der entfernteren Einzugsgebietszonen seit dem Vorgängerkonzept 2013 leicht erhöht. Diese stieg in der Zone 2a von rd. 17 % auf 19 % und in der Zone 2b von ca. 11 % auf 13 % an. Die Zone 2c konnte ebenfalls eine Steigerung von rd. 5 % auf 7 % vollziehen. Damit ist die Einkaufsorientierung der Personen aus dem Umland auf den Raum Rendsburg leicht gestiegen.

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. 120.384 Einwohner (Stand 31.12.2021)².

Alles in allem bestätigt die Kundenherkunftsermittlung 2019/20 das bereits 2012 abgeleitete mittelzentrale Einzugsgebiet der Stadt Rendsburg bzw. dem KOOP-Raum.

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

Der KOOP-Raum umfasst die Marktzonen 1 und 2:

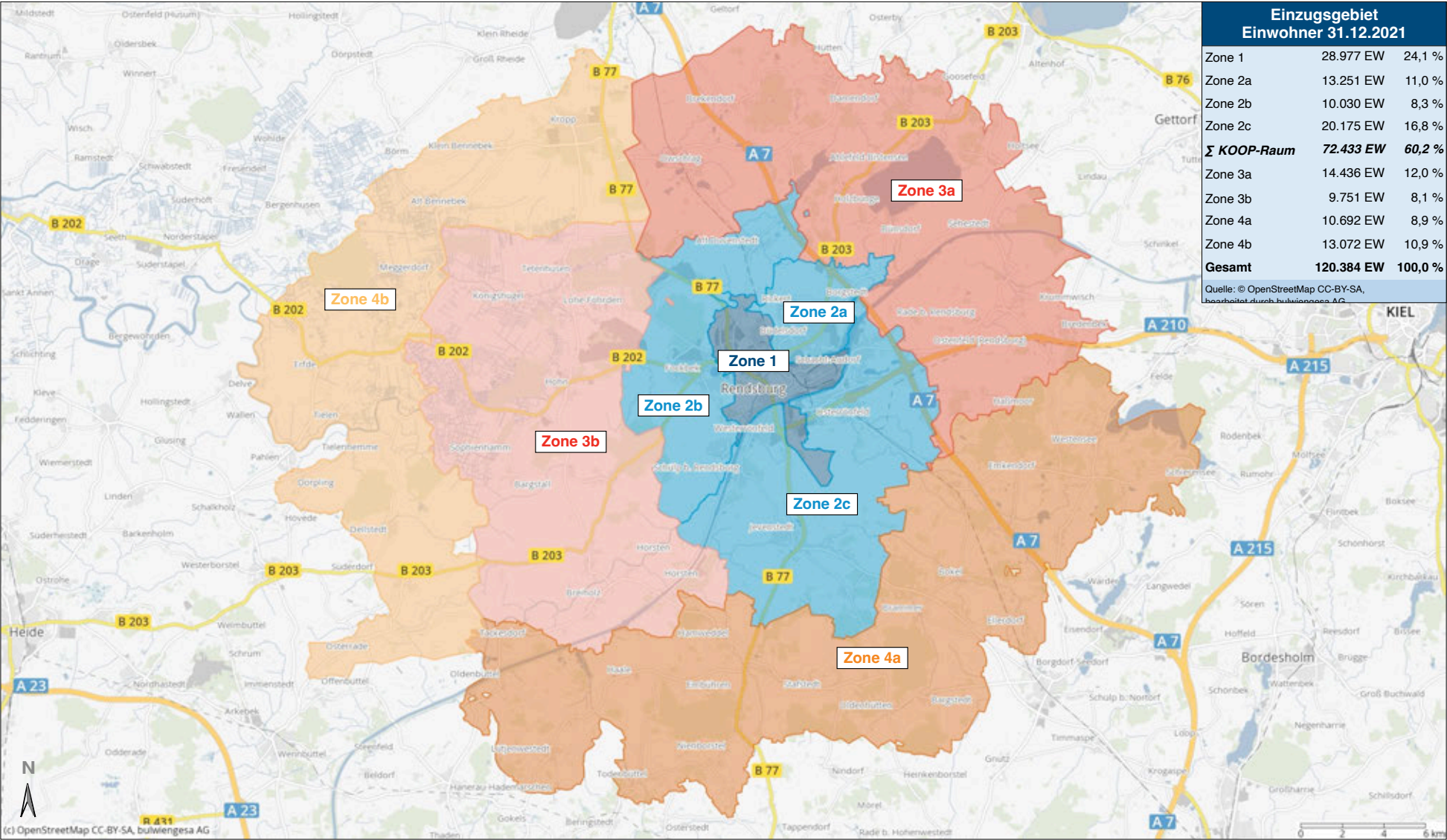
- Die Zone 1 wird durch die Stadt Rendsburg mit 28.977 Einwohnern gebildet.
- Die Nahbereichszone 2 setzt sich aus den übrigen Gemeinden des Wirtschaftsraumes zusammen und verfügt über insgesamt 43.456 Einwohner. Zone 2 wird nochmals untergliedert in die Teilzonen:
 - 2a (Raum Büdelsdorf) mit 13.251 EW
 - 2b (Raum Fockbek) mit 10.030 EW sowie
 - 2c (südlich des Nord-Ostsee-Kanals) mit ca. 20.175 EW

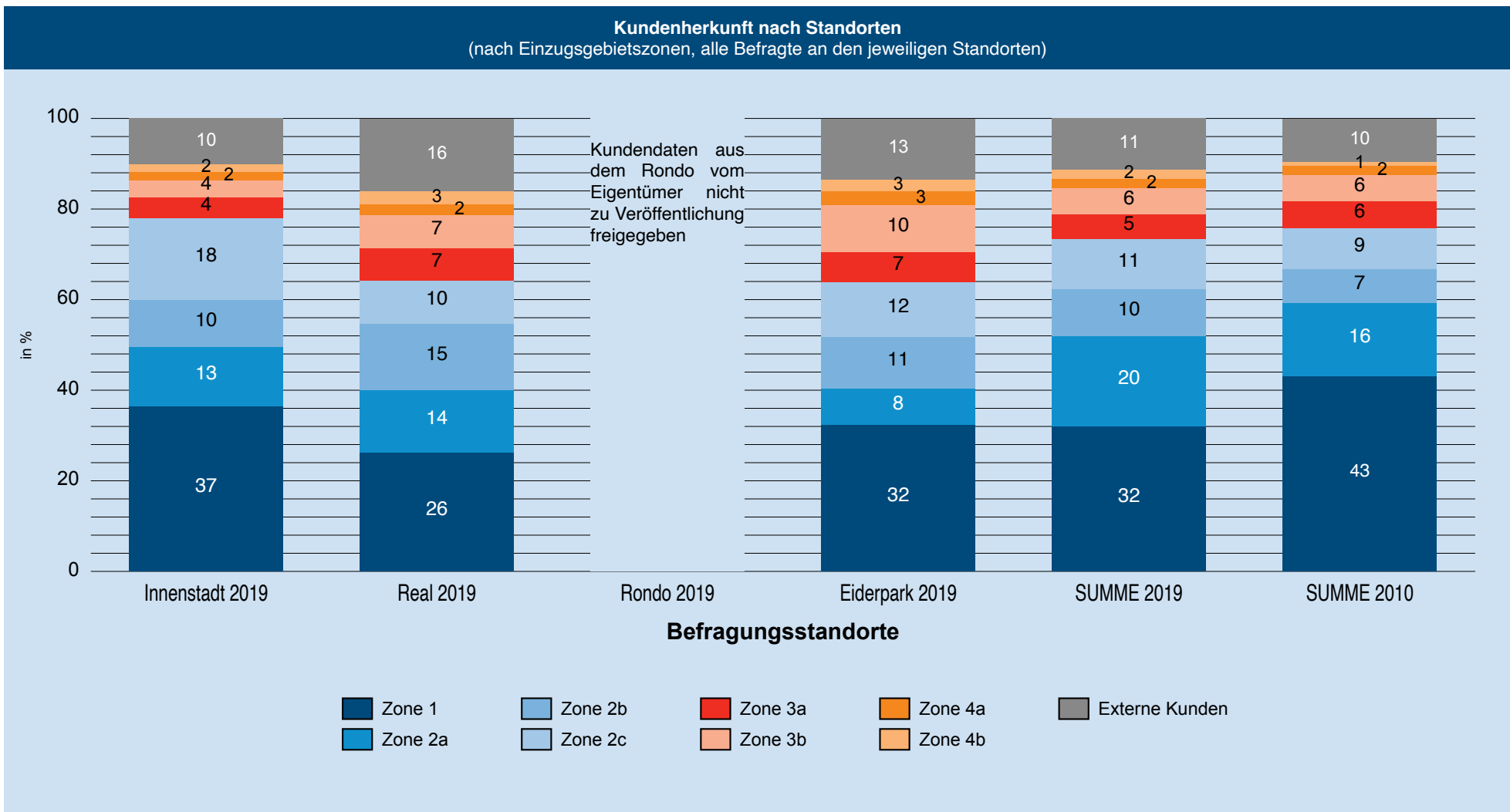
Diese Untergliederung trägt dem Umstand partiell asymmetrischer Zielgruppenansprachen vor allem in der Nahversorgung Rechnung. Zudem wird die Zone 2c südlich des Nord-Ostsee-Kanals generell spürbar schwächer erfasst als die Zonen 2a und 2b. Die Marktzonen 2 a-c sind im inneren Bereich siedlungsstrukturell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

² Die Berechnung der Dichteindices gem. Kundenbefragung ist mit damaligem Einwohnerstand 31.12.2018 vorgenommen. Die Abweichungen zur Gegenwart sind marginal.

Einzugsgebietsableitung und Besucherherkunft in der Stichprobe / Dichteindices im Vergleich (N = 1.247)														
Wohnort/EZG Zone	Innenstadt Fallzahl n=315		Real Fallzahl n=300		Rondo Fallzahl n=327		Eiderpark Fallzahl n=305		Gesamt Fallzahl n=942		Marktdurchdringung		Einwohner 31.12.2018	Kaufkraft- index BRD=100
	total	%	total	%	total	%	total	%	total	%	% der Ew. lto. als Index			
Σ Zone 1 Stadt Rendsburg	115	36,5 %	79	26,3 %	Kundendaten aus dem Rondo vom Eigentümer nicht zur Veröffentlichung freigegeben	99	32,5 %	400	32,1 %	14,0 ‰	73	28.470	79,2	
Büdelsdorf	31	9,8 %	33	11,0 %		12	3,9 %	204	16,4 %	19,8 ‰	103	10.297	93,6	
Rickert	3	1,0 %	2	0,7 %		5	1,6 %	16	1,3 %	15,6 ‰	81	1.027	104,9	
Borgstedt	7	2,2 %	6	2,0 %		6	2,0 %	28	2,2 %	18,1 ‰	94	1.548	109,5	
Σ Zone 2a	41	13,0 %	41	13,7 %		23	7,5 %	248	19,9 %	19,3 ‰	100	12.872	96,4	
Alt Duvenstedt	7	2,2 %	20	6,7 %		11	3,6 %	41	3,3 %			1.902	90,1	
Nübbel	3	1,0 %	3	1,0 %		4	1,3 %	16	1,3 %	10,4 ‰	54	1.538	95,8	
Fockbek	23	7,3 %	20	6,7 %		20	6,6 %	70	5,6 %	11,2 ‰	58	6.236	108,3	
Σ Zone 2b	33	10,5 %	43	14,3 %		35	11,5 %	127	10,2 %	13,1 ‰	68	9.676	102,7	
Osterrönfeld	12	3,8 %	4	1,3 %		11	3,6 %	30	2,4 %	5,9 ‰	31	5.099	96,1	
Jevenstedt	5	1,6 %	5	1,7 %		8	2,6 %	21	1,7 %	6,2 ‰	32	3.363	90,9	
Westerrönfeld	25	7,9 %	13	4,3 %		10	3,3 %	53	4,3 %	10,6 ‰	55	4.997	103,6	
Schacht Audorf	13	4,1 %	5	1,7 %		6	2,0 %	29	2,3 %	6,1 ‰	31	4.786	86,8	
Schülldorf	1	0,3 %						1	0,1 %	1,3 ‰	7	766	105,4	
Schülpl	1	0,3 %	2	0,7 %		2	0,7 %	5	0,4 %	4,5 ‰	23	1.118	122,3	
Σ Zone 2c	57	18,1 %	29	9,7 %		37	12,1 %	139	11,1 %	6,9 ‰	36	20.129	96,7	
KOOP-Raum	246	78,1 %	192	64,0 %		194	63,6 %	914	73,3 %	12,8 ‰	67	71.147	90,5	
Σ Zone 3a	14	4,4 %	22	7,3 %		20	6,6 %	68	5,5 %	4,8 ‰	25	14.084	103,0	
Σ Zone 3b	12	3,8 %	22	7,3 %		30	9,8 %	71	5,7 %	7,3 ‰	38	9.682	91,8	
Σ Zone 4a	6	1,9 %	7	2,3 %		9	3,0 %	26	2,1 %	2,4 ‰	13	10.750	96,1	
Σ Zone 4b	5	1,6 %	9	3,0 %		11	3,6 %	27	2,2 %	2,1 ‰	11	12.981	88,1	
Einzugsgebiet Total	283	89,8 %	252	84,0 %		264	86,6 %	1.106	88,7 %	9,3 ‰	48	118.644	92,3	
Regionale Streukunden	14	4,4 %	36	12,0 %		29	9,5 %	92	7,4 %					
Überregionale Streukunden	18	5,7 %	12	4,0 %		12	3,9 %	49	3,9 %					
Σ Externer Zufluss	32	10,2 %	48	16,0 %		41	13,4 %	141	11,3 %					
Stichprobe Total	315	100,0 %	300	100,0 %				305	100,0 %	1.247	100,0 %			

Quelle: Besucherbefragung in der Innenstadt Rendsburg (2019), Real (2019) Eiderpark (2020) und Rondo (2019); Berechnungen bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich





- Die Umlandzone 3 stellt das entferntere ländliche Einzugsgebiet außerhalb des KOOP-Raumes dar. Sie ist unterteilt in Zone 3a (nordöstliches Einzugsgebiet; 14.436 EW) und Zone 3b im Westen (9.751 EW) mit einer Entfernung von max. 17 km zur Stadt Rendsburg. Die Orientierung auf Rendsburg/Büdelndorf ist in den Zonen 3a+b 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 10.692 bzw. 13.072 Einwohnern. Die weiteste Ausdehnung beträgt hier ca. 25 km in Richtung Westen. 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 Grundzentrum Nortorf bzw. Hohenwestedt in die Zone 4a, Heide in 4b).

Ca. 60 % der Einwohner im Einzugsgebiet leben im KOOP-Raum (davon allerdings nur 24 % in der Stadt Rendsburg) und 40 % entfallen auf das umgebende ländliche Einzugsgebiet, welches sich bei recht großer räumlicher Ausdehnung insoweit als dünn besiedelt und weitgehend strukturschwach darstellt.

Die Kundenherkunft zeigt, dass knapp drei Viertel (74 %) der Kunden aus dem Wirtschaftsraum Rendsburg stammen. Knapp ein Drittel ist in der Stadt Rendsburg selbst ansässig. Die restlichen 41 % stammen aus der Nahbereichszone 2. Rd. 15 % der Kunden stammen aus den weiteren Einzugsgebietszonen 3+4. Ca. 11 % der angetroffenen Kunden kommen aus dem entfernteren regionalen Umfeld oder sind über-regionalen Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes.

Im Vergleich der Gesamtstichproben aller Befragungsstandorten ist der Anteil der Rendsburger von 43 % im Vorgängerkonzept auf heute noch 32 % abgesunken. Der Anteil aus dem sonstigen KOOP-Raum (Nahbereichszonen 2) hat sich dagegen von 32 % in 2010 41 % in 2019/20 erhöht. In toto hat sich der KOOP-Anteil von rd. 76 % auf heute bzw. 74 % nur geringfügig verringert. Dieser Befund korrespondiert näherungsweise mit der Einwohnerentwicklung seit 2010, die im KOOP-Raum positiver als im ländlichen Umland verlief.

Die Standortreichweiten der verschiedenen Befragungsstandorte variieren.

Der Anteil aus dem KOOP-Raum fällt an den Standorten Real und Eiderpark mit jeweils ca. 64 % geringer aus als im Rondo sowie der Innenstadt Rendsburg (78 %). Der Anteil externer Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes ist bei Real mit ca. 16 % am höchsten.

Das Rondo zeigt u. a. nach Übernahme von Kunden des geschlossenen Rewe-Marktes im Brunneck-Center eine starke Dominanz in der Nahbereichszone 2a; entsprechend ist der überörtliche Kundenanteil zurückgegangen.

In der Rendsburger Innenstadt hat sich der Kundenanteil aus dem KOOP-Raum von rd. 74 % (2010) auf 78 % leicht erhöht. Gleichzeitig hat sich die innere Kundensichtung aus dem KOOP-Raum stark verändert. Der Anteil der Rendsburger hat sich deutlich von 48 % auf 37 % reduziert; Kunden aus den Nahbereichszonen haben dagegen zugelegt und können bei näherungsweise stabiler Frequentierung (s. Frequenzanalyse in Kap. 5.6) einen möglichen Rückgang Rendsburger Besucher ausgleichen.

Die Umlandzonen 3a+b und 4a+b sowie der externer Streukunden (derzeit 11 %) zeigen insgesamt stabile Anteile im Zeitverlauf.

Dominierender Effekt bzgl. der Unterschiede zwischen 2010 und den aktuellen Ergebnissen ist zusammenfassend der deutliche Rückgang von Rendsburgern in den Einzelstichproben bei Innenstadt Rendsburg, Real und Eiderpark – lediglich im EKZ Rondo wurde ein Anstieg des lokalen Kundenanteils (Wohnsitze Rendsburg und Büdelsdorf) festgestellt. Das Einzugsgebiet aus dem Vorgängerkonzept kann insoweit bestätigt werden.

Es entspricht somit auch weiterhin weitgehend, jedoch nicht vollständig dem raumordnerisch zugeordneten Mittelbereich³. Vor allem im Südwesten im Raum Hanerau-Hademarschen und Südosten im Raum Warder/Borgdorf-Seedorf wird der Verflechtungsraum nicht ausgeschöpft. Mutmaßlich sind diese Räume verstärkt auf Heide, Neumünster und Kiel orientiert (s. Aufstellung der Gemeinden im Mittelbereich in Kap. 7.2.5). Auch der Nordostseekanal als Barriere dürfte hierbei durchaus eine gewisse Rolle spielen.

5.4 Einkaufsverhalten 2019/2020

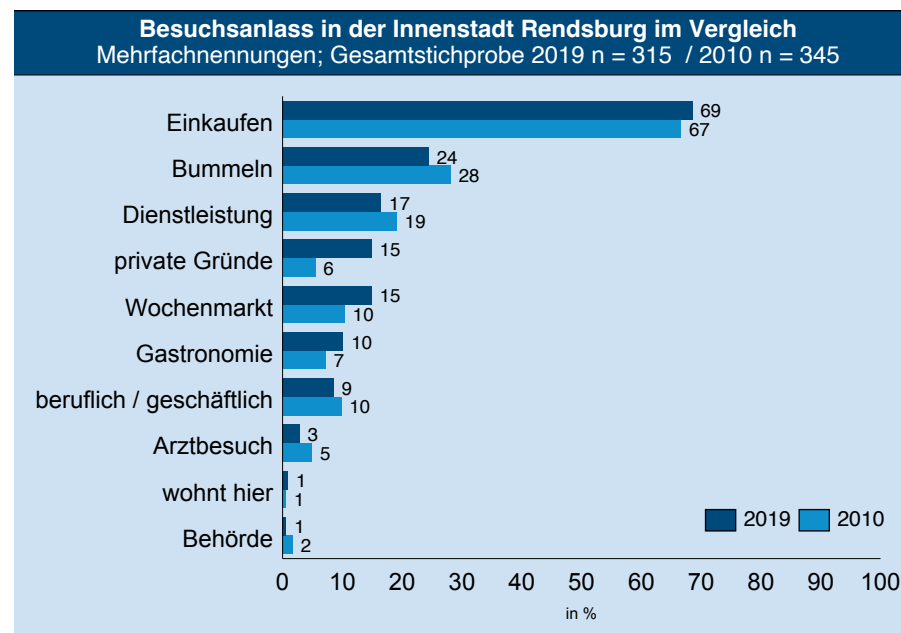
Besuchsanlass Innenstadt Rendsburg

Während die Befragungsstandorte EKZ Eiderpark, Real und EKZ Rondo de facto von allen Besuchern zum Einkaufen aufgesucht werden (auch wenn es dort ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsangebote gibt), ist die Vielfalt der Besuchsanlässe an gewachsenen Standorten wie der Rendsburger Innenstadt naturgemäß größer.

³ Zuordnung Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 8. September 2009

Das Einkaufsmotiv ist jedoch auch für ca. 69 % der Besucher das wichtigste Kriterium für den Besuch der Rendsburger Innenstadt. Entgegen allgemeinen Trends geht das Besuchsmotiv „Einkaufen“ in der Innenstadt Rendsburg dabei offensichtlich nicht zurück; allerdings war es in der Vorgängerbefragung bereits vergleichsweise niedrig ausgeprägt.

Demgegenüber weist das Motiv "Bummeln" mit aktuell 24 % Nennungen – möglicherweise jahreszeitlich bedingt – einen Rückgang gegenüber der Vorgängerbefragung auf.



Quelle: bulwiengesa AG; *Wochenmarkttag: Mittwoch und Samstag

Dienstleistungen wurden von 17 % der Besucher als Besuchsgrund genannt und rangieren damit auf ähnlichem Niveau wie im Jahre 2010. Private Gründe haben dagegen stark von vormals 6 auf 15 % zugenommen, vermutlich resultierend aus dem gleichzeitigen Rückgang des Besuchsmotivs Bummeln und insoweit kein vordringliches Indiz einer Attraktivitätsrückgang oder Angebotsverflachung bzw. mangelnder städtebaulicher Qualität.

Deutlich nachrangig ist mit ca. 10 % ist der Gastronomiebesuch, was ebenfalls ein Indikator für mangelnde Angebotsattraktivität sein kann.

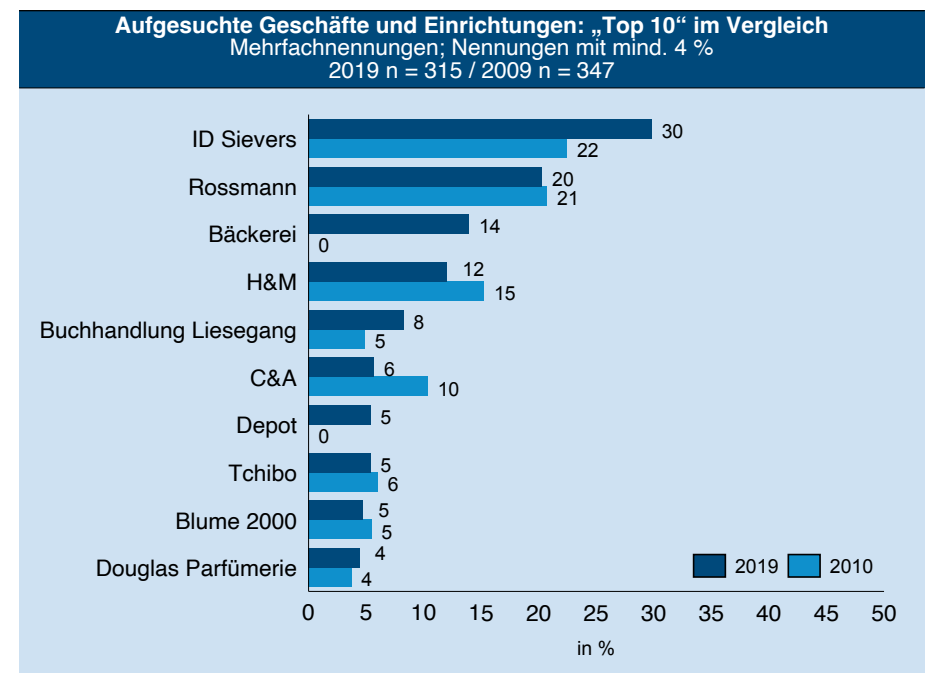
Andere Ortszentren bzw. Innenstädte weisen diesbezüglich mittlerweile meist höhere Besuchsanteile auf. Dennoch hat die Gastronomie im Vergleich zum Jahr 2010 als Besuchsmotiv etwas zugenommen (2010: 7 %).

Positiv herauszustellen ist die gute Akzeptanz des Wochenmarktes, der zu den Wochenmarktzeiten (Samstag) von rd. 60 % der Befragten als Besuchsanlass genannt wird und einen wichtigen Beitrag zur Frequentierung der Innenstadt und zur Belebung des Einzelhandels leistet.

Eine multifunktionale Innenstadt wird zwar primär, jedoch nicht ausschließlich zum Einkaufen aufgesucht. Im Mittel verfolgen die Besucher in Rendsburg 1,6 Besuchsgründe. Im Jahre 2010 waren es noch durchschnittlich 1,5 Besuchsgründe. Wünschenswert wären durchschnittlich eher 1,8 - 2,0 Aufenthaltsgründe, wie sie bei vergleichbaren Innenstadtbefragungen gemessen werden. Trotzdem kann hier eine Aufwertungstendenz abgelesen werden.

Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen: Innenstadt Rendsburg

Mit deutlichem Abstand führt das Textil-Kaufhaus ID.Sievers die Liste der aufgesuchten Geschäfte an. Rd. 30 % und damit fast jeder Dritte Besucher des Rendsburger Haupteinkaufsbereiches sucht im Rahmen des Innenstadtbefuches ID.Sievers auf. 2010 waren dies noch 23 % der Besucher.



Quelle: bulwiengesa AG

Die Modelabels H&M und C&A (in 2023 geschlossen) haben in ihrer Bedeutung nachgelassen und werden noch von 12 % bzw. 6 % der Befragten aufgesucht. Der Drogeriefachmarkt Rossmann nimmt die

2. Position ein und wird vermutlich auch durch das Fehlen eines Lebensmittelmarktes von jedem fünften Innenstadtbesucher frequentiert. Rossmann und ID.Sievers sind somit die zugkräftigsten und bedeutendsten Geschäfte in der City. Leistungsfähige Drogeriemärkte erweisen sich vor allem in kleineren und mittleren Städten als wichtige innerstädtische Ankerbetriebe, dies bestätigt sich auch in Rendsburg.

Die Buchhandlung (Liesegang) konnte von 5 % in 2010 auf 8 % der Befragten in 2019 zulegen.

Während in der Rendsburger Innenstadt und dem Eiderpark durchschnittlich ca. 2,3 Geschäfte je Besucher aufgesucht werden, fällt dieser Wert bei Real mit wenigen Konzessionären naturgemäß auf 1,2 ab und auch das kleine EKZ Rondo liegt deutlich darunter.

Hinsichtlich der Reichweite der innerstädtischen Geschäfte ergeben sich teilweise deutliche Unterschiede. Üblicherweise ist die Ausstrahlungskraft von Nonfood-Anbietern, insbesondere Mode, deutlich höher als von Nahversorgungsmärkten. So weisen ID.Sievers, C&A und H&M überdurchschnittlich hohe Umland-Kunden-Anteile (Marktzonen 2-4 + Streukunden) auf, während Anbieter des Periodischen Bedarfs stärker Kunden aus dem Nahbereich der Marktzonen 1+2 aufgesucht werden (siehe Grafik auf der Folgeseite).

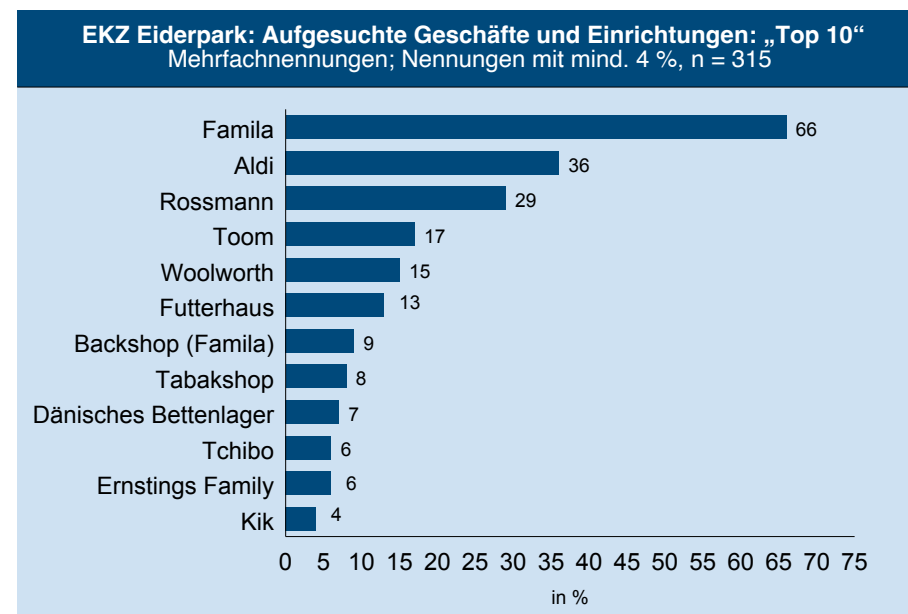
Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen: Fachmarktstandorte

An den Fachmarktstandorten stehen zunächst die jeweiligen standortprägenden Ankerbetriebe Real und Rewe im EKZ Rondo im Vordergrund, die von nahezu allen (Real: 99 %) oder der weit überwiegenen Mehrheit der Besucher (Rondo, Rewe: 83 %) frequentiert werden.

Im EKZ Rondo spielt zudem Rossmann eine herausgehobene Rolle. Die Bedeutung der von außen erschlossenen Geschäfte (z. B. Bio-Markt) könnte in der vorwiegend in der Mall erhobenen Stichprobe unterzeichnet sein.

Das EKZ Eiderpark stützt sich auf eine Mehrzahl von Fachmärkten, entsprechend verteilt sich dort auch das Kundenaufkommen auf eine größere Anbieterzahl.

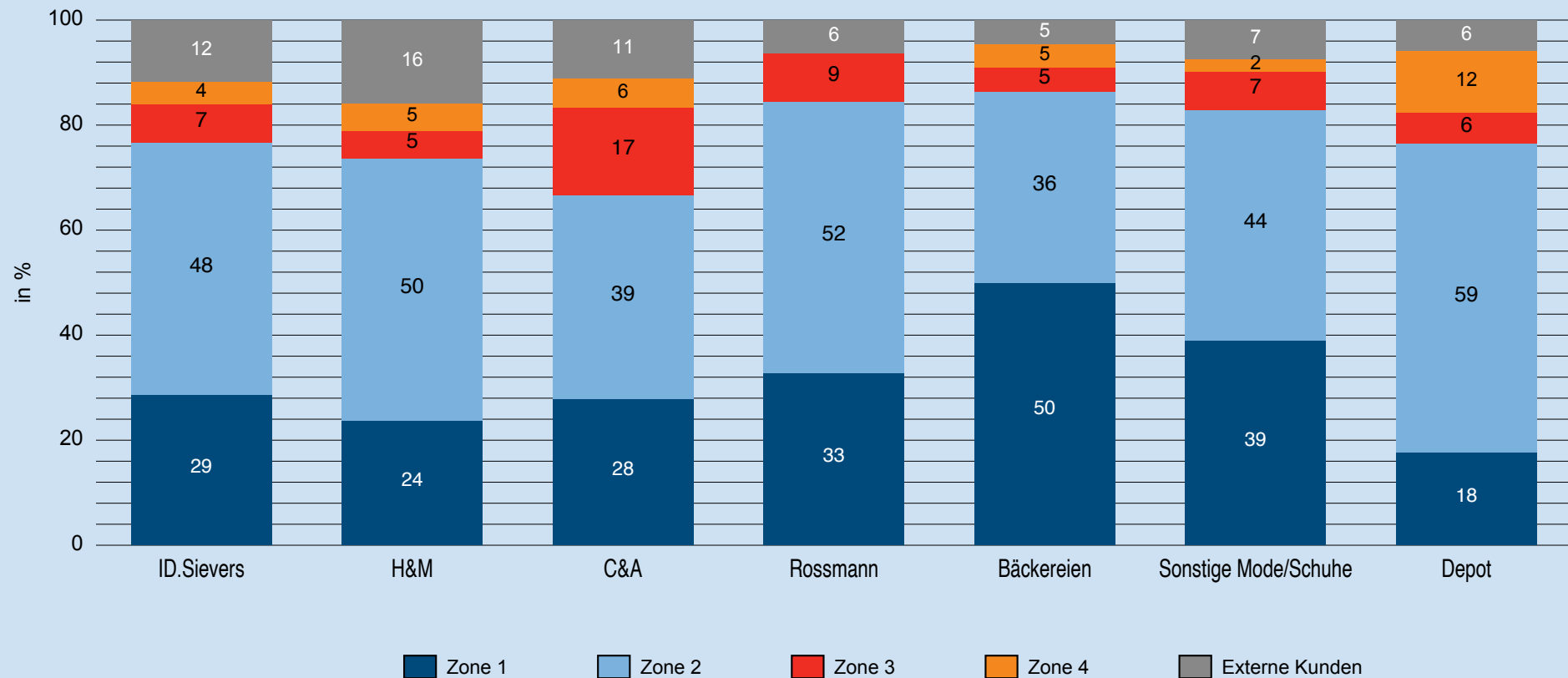
Herausragend ist erwartungsgemäß das Famila SB-Warenhaus (66 %), gefolgt von Aldi (36 %) und Rossmann (29 %). Nonfood-Anbieter folgen mit Abstand (Toom Baumarkt 17 %, Woolworth 15 %).



Quelle: bulwiengesa AG

Kundenherkunft ausgewählter Geschäfte in der Rendsburger Innenstadt nach Einzugsgebiets-Marktzonen

Alle Befragte, die diese Geschäfte am Befragungstag aufsuchten



Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Die mit separaten Zugängen an den äußeren Gebäudeflügeln gelegenen Fachmärkte (Toom, Dänisches Bettenlager, Intersport) werden auch von Zielkunden ohne weitere Interaktion mit weiteren Anbietern direkt aufgesucht und sind daher in der Stichprobe möglicherweise etwas unterzeichnet.

Der Aufbruch nach Kundenherkunft (s. Grafik auf der Folgeseite) zeigt, dass einige der Nonfood-Anbieter im Eiderpark (z. B. Ernstings Family, Kik, abgeschwächt auch Rossmann) erhöhte Umland-Kundenanteile aufweisen. Dies deutet darauf hin, dass insbesondere Kunden aus dem ländlichen Raum die Abrundung des Branchenmixes durch ein Basis-Nonfood-Sortiment wertschätzen, weil dieses am Wohnort einerseits meist nicht verfügbar ist, andererseits weil ihnen für Low Involvement-Käufe derartiger Artikel weitere Wege erspart werden.

Von diesem Effekt profitieren grundsätzlich auch die SB-Warenhäuser Real und Famila.

Produktgruppeninteresse

Das Produktgruppeninteresse in der Innenstadt deckt sich weitgehend mit den Kernsortimenten der meistbesuchten Geschäfte des Haupteinkaufsbereiches. An den mit Verbrauchermärkten ausgestatteten Fachmarktstandorten bildet das Sortiment Periodischer Bedarf den Angebotsschwerpunkt, somit werden Lebensmittel und Drogerieartikel naturgemäß dort auch am stärksten nachgefragt. Seit dem Vorgängerkonzept hat sich dieses Gewicht tendenziell noch verstärkt.

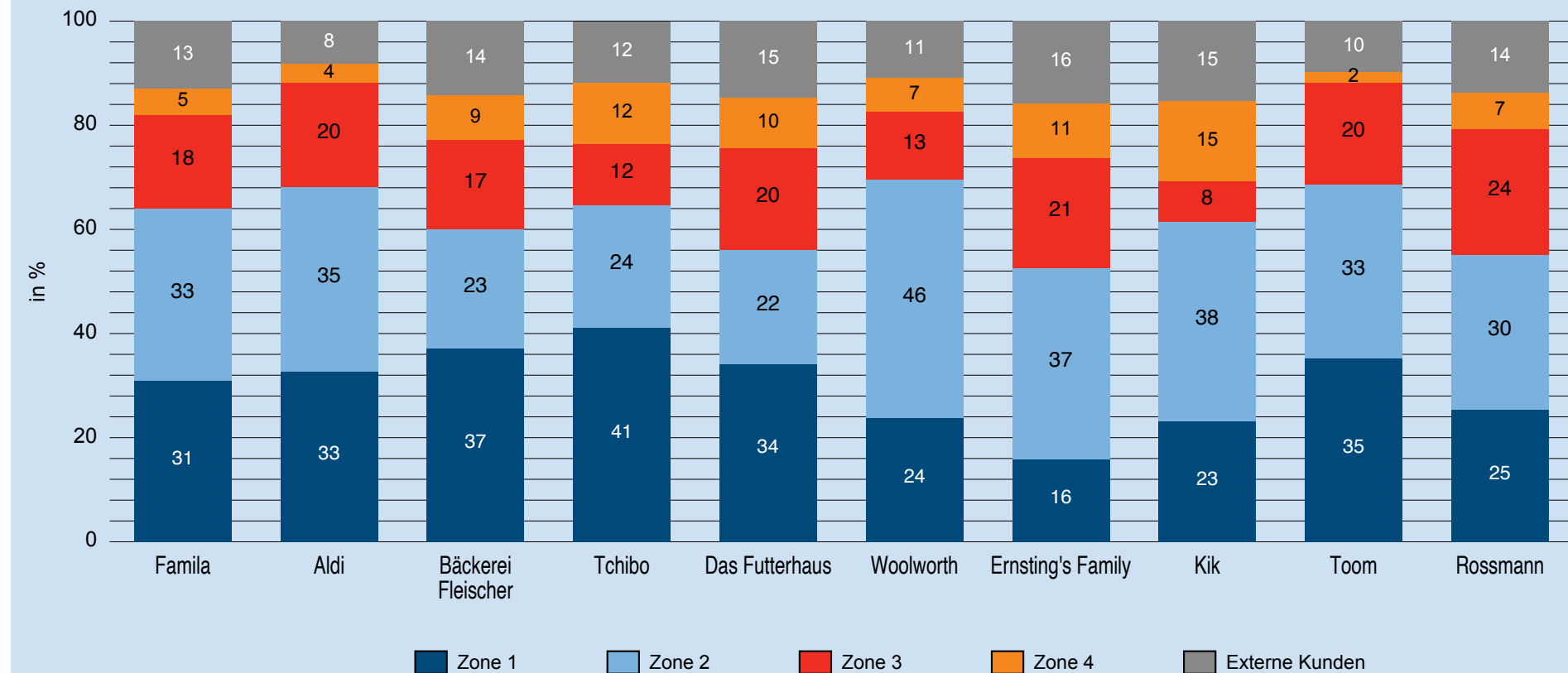
Abgesehen vom EKZ Eiderpark mit Toom-Baumarkt als einem der Kundenmagneten und einer entsprechenden Nachfrage nach Bau-/Heimwerker-/Gartensortimenten werden Nonfood-Sortimente nachrangig und v. a. im EKZ Eiderpark teilweise aufgrund zwischenzeitlich entfallener Angebote auch rückläufig nachgefragt.

Da die Kundenbefragung im Eiderpark im März 2020 in der Woche vor dem Corona-Lockdown stattfand, kann das Produktgruppeninteresse bereits von einsetzenden Vorratskäufen für Güter des Periodischen Bedarfs geprägt sein und dadurch etwas überzeichnet sein.

Wie im Vorgängerkonzept werden Lebensmittel trotz des Fehlens eines Supermarktes in der Innenstadt von 1/5 der Besucher nachgefragt. Hierbei ist zum einen der Wochenmarkteffekt bedeutend sowie das Aufsuchen der vielen Fachgeschäfte (v. a. Backshops) und des Drogeriemarktes.

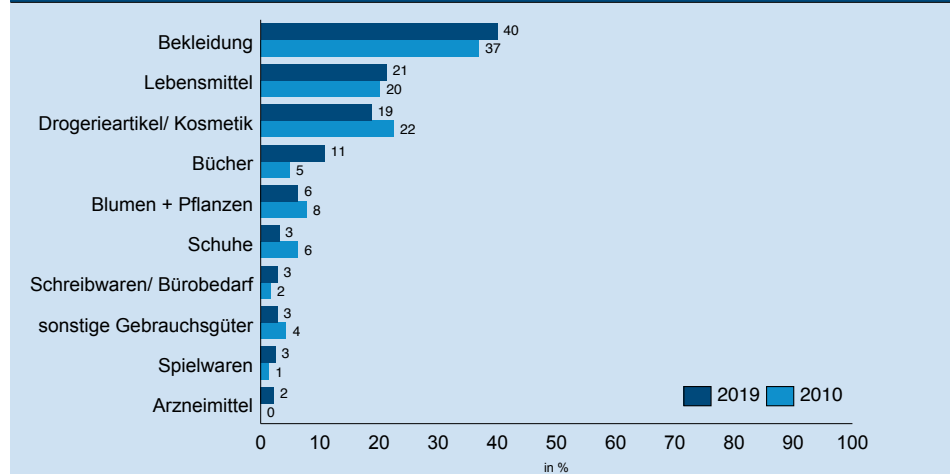
Befragte Einkäufer an den vier Handelsstandorten geben durchschnittlich ca. 1,6 Produktgruppen an. Im Eiderpark kommt das breitere Fachmarktspektrum zum Tragen, so dass hier von den Kunden durchschnittlich 1,9 Produktobergruppen genannt werden.

Kundenherkunft ausgewählter Geschäfte im Eiderpark nach Einzugsgebiets-Marktzonen
Alle Befragte, die diese Geschäfte am Befragungstag aufsuchten

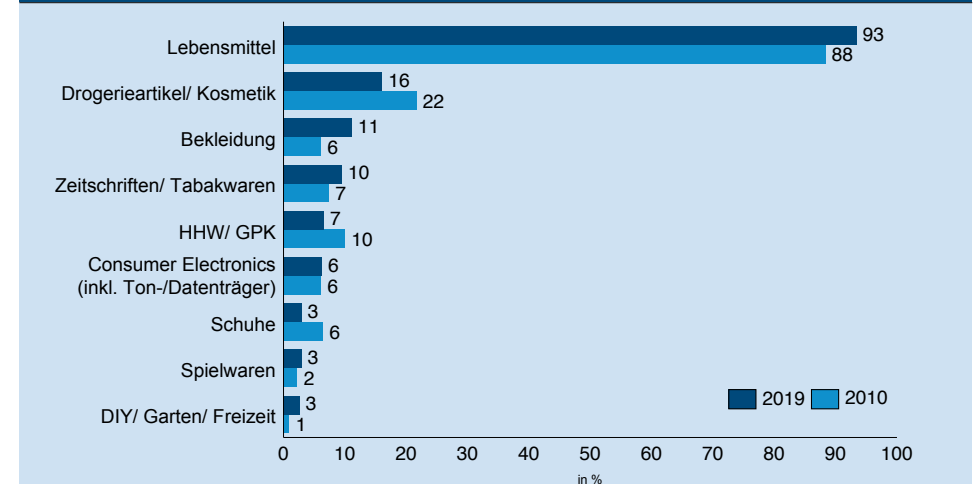


Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

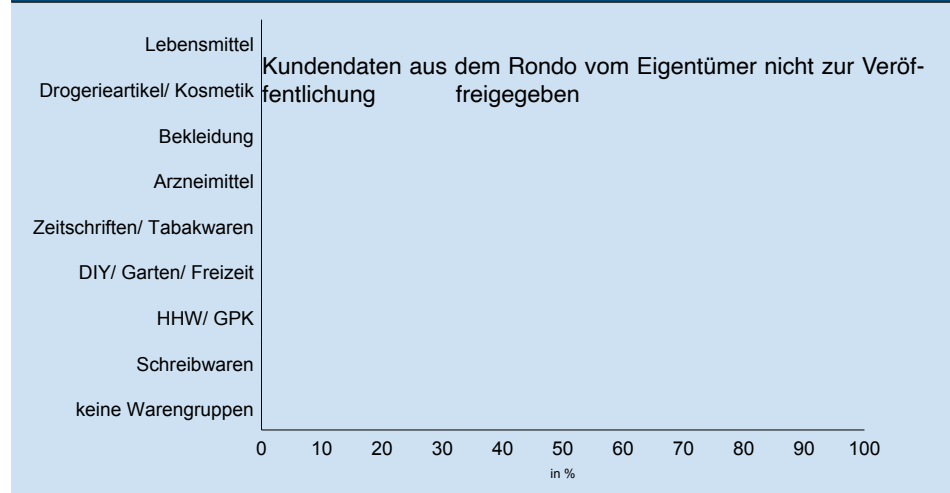
Produktinteresse im Zeitvergleich - Rendsburg Innenstadt
Mehrfachnennungen; Nennungen mit mind. 2 %;
2019 n = 315 / 2009: n = 347



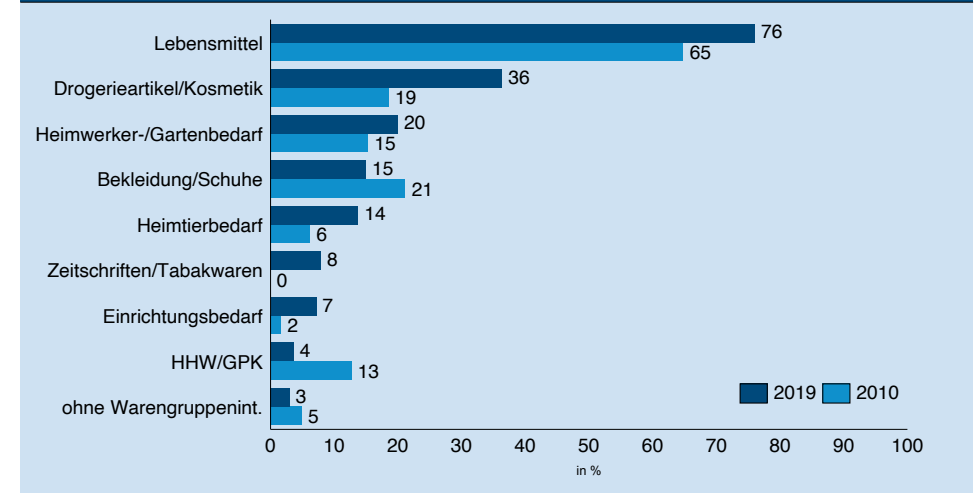
Produktinteresse im Zeitvergleich - Real
Mehrfachnennungen; Nennungen mit mind. 2 %;
2019 n = 304 / 2009: n = 309



Produktinteresse im Zeitvergleich - Büdelsdorf Rondo
Mehrfachnennungen; Nennungen mit mind. 2 %;
2019 n = 330 / 2009: n = 316



Produktinteresse im Zeitvergleich - Rendsburg Eiderpark
Mehrfachnennungen; Nennungen mit mind. 2 %;
2020 n = 305 / 2009: n = 307



Quelle: bulwiengesa AG

Quelle: bulwiengesa AG

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.

Kopplungskauf mit der Innenstadt Rendsburg im Zeitvergleich			
Antworten	Befragungsort		
	Eiderpark	Real	Rondo (Kundendaten nicht freigegeben)
2019	n = 305	n = 304	
ja	18,0 %	2,6 %	
nein	83,0 %	83,6 %	
weiß (noch) nicht	---	---	
2009	n = 307	n = 309	
ja	18,6 %	10,7 %	
nein	76,2 %	88,0 %	
weiß (noch) nicht	5,2 %	1,3 %	

Quelle: bulwiengesa AG

Die Kopplungsquote mit der Innenstadt variiert stark. Kunden des EKZ Eiderpark koppeln ihren Einkauf zu 18 % mit der Innenstadt und damit deutlich stärker als an den anderen Standorten. Das EKZ Eiderpark bietet ein relativ breites, jedoch flaches Nonfood-Spektrum an. Damit besteht einerseits eine Wettbewerbsbeziehung zum Innenstadtangebot, andererseits kann das EKZ Eiderpark jeweils nur ein Basisangebot darstellen. Es ist anzunehmen, dass v. a. Pkw-Umlandkunden in einigen Fällen auch für Nonfood-Käufe zunächst den Eiderpark aufsuchen und aufgrund des flachen Angebotes danach die Innenstadt aufsuchen.

Bei Real (Kopplungsquote ca. 3 %) ist dies offensichtlich anders: In einem SB-Warenhaus steht die periodische Bedarfsdeckung im Vordergrund (93 % der Real-Kunden kaufen Lebensmittel); Nonfoods werden weitestgehend ergänzend gekauft. Real ist zudem der Anbieter mit dem umfassendsten Nonfood-Sortiment im gesamten Wirtschaftsraum, so dass es für die dortigen Kunden nur geringe Anreize gibt, zusätzlich die Innenstadt aufzusuchen. Die Kopplungsquote ist bei Real rückläufig.

Im Vergleich zu 2009 hat der Anteil der Innenstadt-Kopplungskunden auch im Rondo erheblich abgenommen. Dies kann dort allerdings mit einem stärkeren Rückfall des Standortes auf die lokale Versorgung erklärt werden, nachdem der im Rondo befindliche Rewe-Markt offenbar zahlreiche Kunden aus dem geschlossenen kleineren Rewe-Markt im Brunneck-Center übernahm.

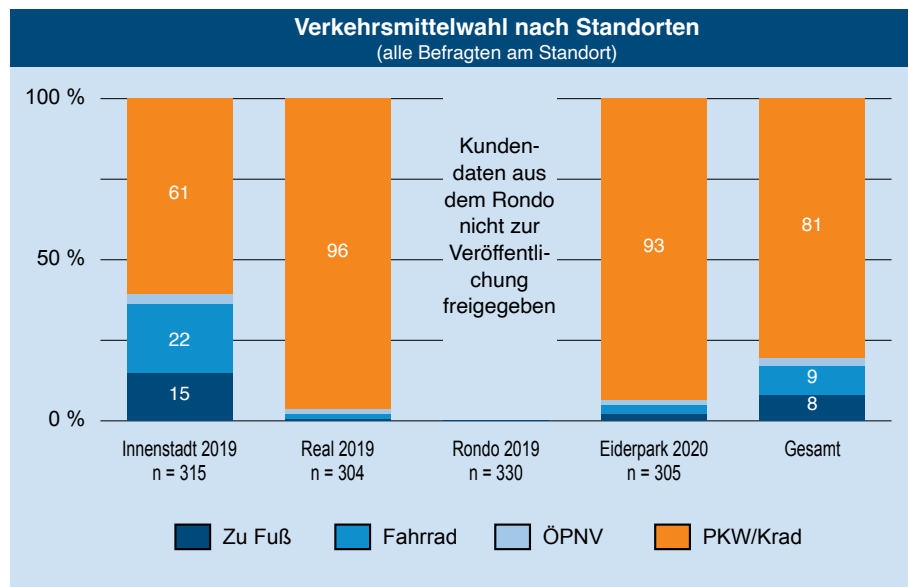
Verkehrsmittelnutzung nach Einkaufsbereichen

An allen Befragungsstandorten – traditionell auch in der Innenstadt – dominiert der Pkw als das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel für den aktuellen Besuch. Gleichwohl bestehen zwischen den Einkaufsbereichen – insbesondere zwischen den Zentrumslagen Innenstadt Rendsburg und Rondo sowie den Gewerbegebietsstandorten Eiderpark und Real – deutliche Unterschiede.

Der Anteil der Pkw-Kunden fällt im Eiderpark und bei Real (PKW-Quoten jeweils > 93 %) deutlich höher als in der Innenstadt (rd. 61 %) oder im EKZ Rondo aus. Dies ist nicht nur den dort größeren Einkaufsmengen sondern der siedlungsstrukturell randständigen Lage geschuldet.

Auch die weitläufige Streuung der Fachmärkte entlang der Friedrichstädter Straße reflektiert quasi ausschließlich auf Pkw-Kunden.

Innenstadt-Besucher und Rondo-Kunden kommen zu 15 % zu Fuß. Die Rendsburger City weist den höchsten Fahrradfahreranteil aller Standorte mit ca. 22 % der Besucher auf. Der Öffentliche Personennahverkehr wird nur von 1 bis 4 % der Besucher genutzt. Dieses Gesamtbild korrespondiert auch mit der etwas höheren Pkw-Ausstattung der Befragten sowohl Eiderpark als auch bei Real.



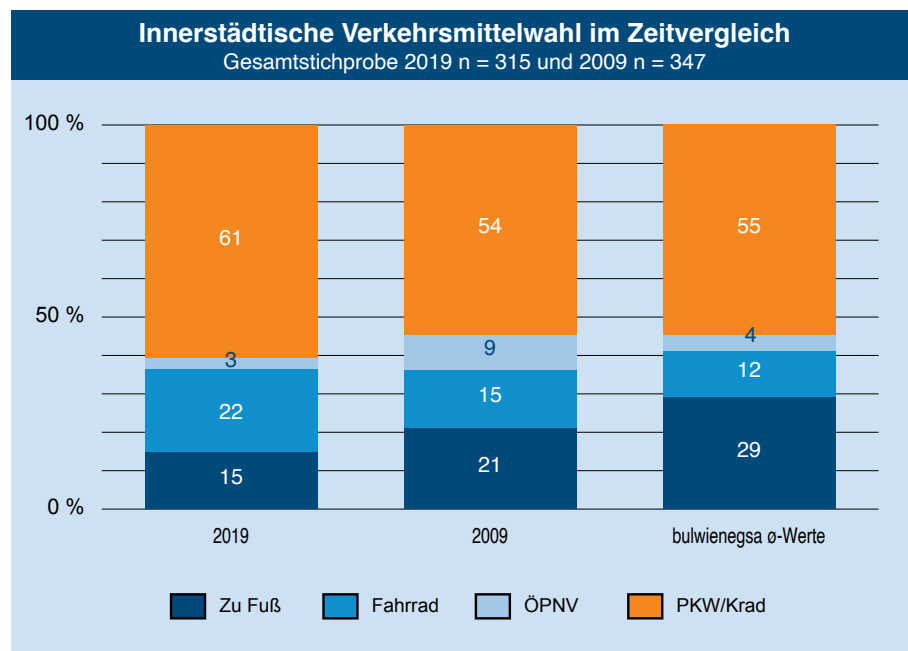
Quelle: bulwiengesa AG

Bei vergleichbaren Klein-/Mittelstädten fällt der Anteil fußläufiger Kunden in der Rendsburger Innenstadt allerdings recht niedrig aus - häufig werden diesbezüglich 30 % erreicht. Dies ist der besonderen Siedlungsstruktur sowie dem Umstand geschuldet, dass die Rendsburger Altstadt kaum noch bewohnt ist. Die Wege in die Altstadt sind aus den meisten Wohngebieten oberhalb akzeptierter fußläufiger Distanzen, zudem durchschneiden Barrieren wie Wasserwege (z. B. NOK!), Hauptverkehrsachsen oder die markante Bahntrasse die Wohnquartiere, was die Pkw-Nutzung durchaus fördert. 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. Dieser Umstand hat sich seit dem Vorgängerkonzept durch den Anstieg des MIV-Anteils insoweit erhöht.

Jedoch liegt auch das Radfahren im Trend und viele Wege innerhalb der Stadt Rendsburg liegen innerhalb üblicher Fahrrad-Distanzen. Auch der Radkundenanteil nahm insoweit im gleichen Maße von 15 % auf 21 % zu.

Für die künftige Innenstadtentwicklung werden dementsprechend die kundengerechte MIV-Erschließung und Stellplatzausstattung und gleichermaßen eine funktionierende innerstädtische Radwegevernetzung von hoher Bedeutung sein.

Der eingebrochene ÖPNV-Kundenanteil im Vergleich zu 2009 ist auffällig. Er kann zumindest teilweise auch mit einem Bedeutungsrückgang der bahnhofsnahe innerstädtischen Nebenlagen um den Jungfernstieg erklärt werden, wo in 2019 wesentlich weniger Interviews geführt wurden als in 2009. Die Annahme, dass die fußläufige Reichweite von Bahnhof/ZOB sich in den Haupteinkaufsbereich abschwächt, ist jedenfalls durchaus plausibel. Gleichwohl besteht auch Anlass, möglichen Ursachen in einer etwaigen seit 2009 veränderten Routen-/Takt- oder Tarifgestaltung des ÖPNV-Netzes nachzugehen.



Quelle: bulwiengesa AG

Einkaufshäufigkeiten in den Einkaufsstandorten

An allen Befragungsstandorten wurden Einkaufshäufigkeiten für die Haupteinkaufslagen im KOOP-Raum (Innenstadt Rendsburg, Eiderpark, Real, Rondo) sowie Konkurrenzstandorten der weiteren Region (Oberzentren Kiel und Neumünster) und dem Distanz-/Onlinehandel ermittelt.

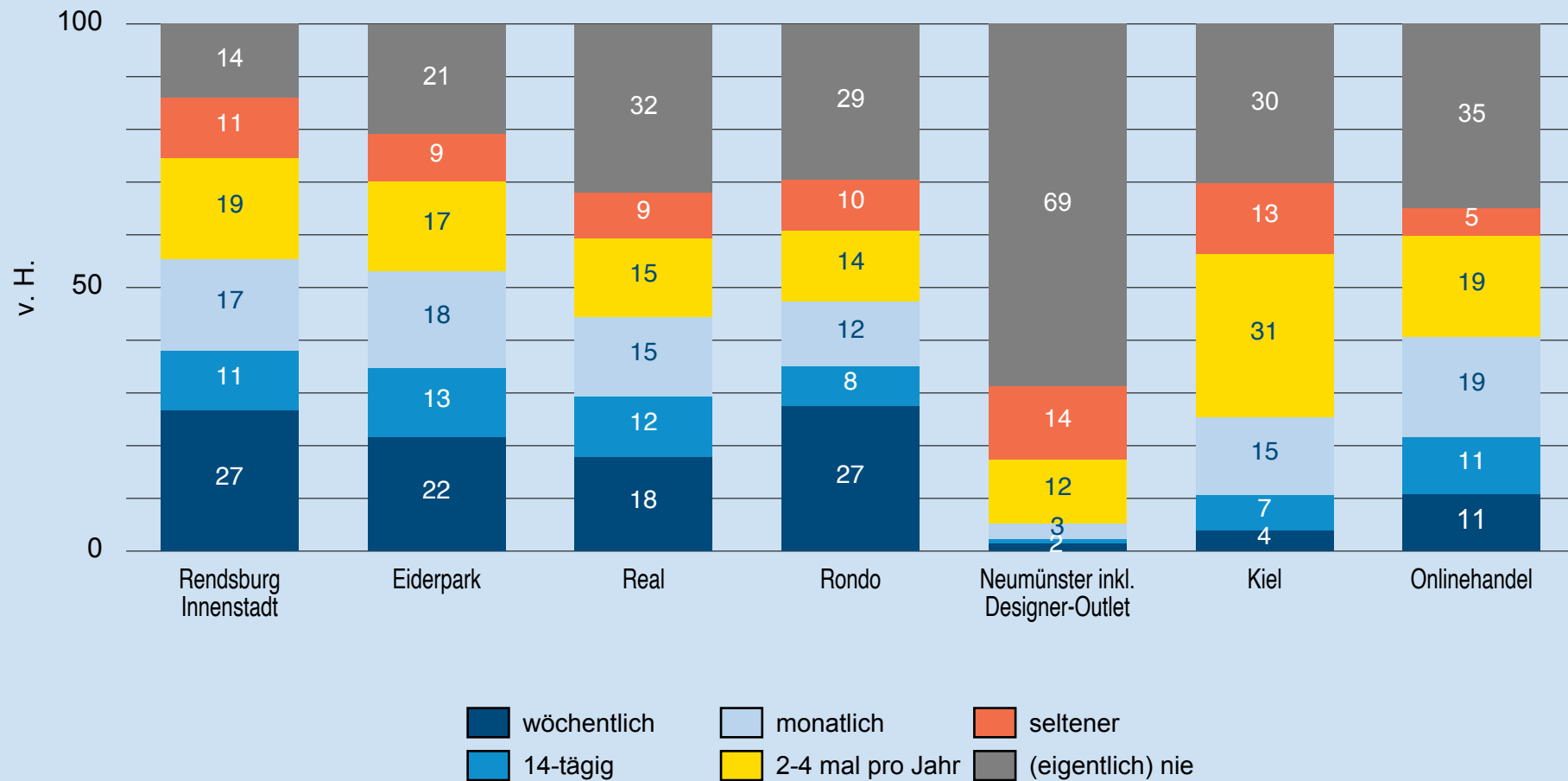
Die Gesamtstichprobe (n=1.251) aller vier Befragungsstandorte verdeutlicht, dass gut 55 % der Befragten die Rendsburger Innenstadt regelmäßig, d. h. mindestens einmal pro Monat oder öfters, zum Einkaufen aufsucht. Nur ca. 14 % kommen eigentlich nie zum Einkaufen in die Innenstadt Rendsburg. Diese Anteile an "Innenstadtverweigern" fallen an den Standorten Rondo und Real mit jeweils ca. 1/3 der dortigen Besucher sowie im EKZ Eiderpark (21 %) nochmals höher aus.

Weitere Wettbewerbsstandorte außerhalb des KOOP-Raumes werden deutlich weniger aufgesucht und sind auch nicht in wesentlichem Umfang Ursache für den Nichtkauf in der Rendsburger Innenstadt – im Gegenteil: Wer in der Rendsburger Innenstadt grundsätzlich nicht einkauft, macht dies i.d.R. auch nicht in den umgebenden Innenstädten. Ein wachsender Teil der Haushalte kauft grundsätzlich nicht (mehr) in innerstädtischen Lagen ein. Alternativen sind (niedrigpreisige) Fachmärkte/Discounter/Sonderpostenanbieter, die auch außerhalb zentraler Lagen verfügbar sind (vgl. auch die niedrige Kopplungsquote der Real-Kunden) sowie zunehmend der Onlinehandel.

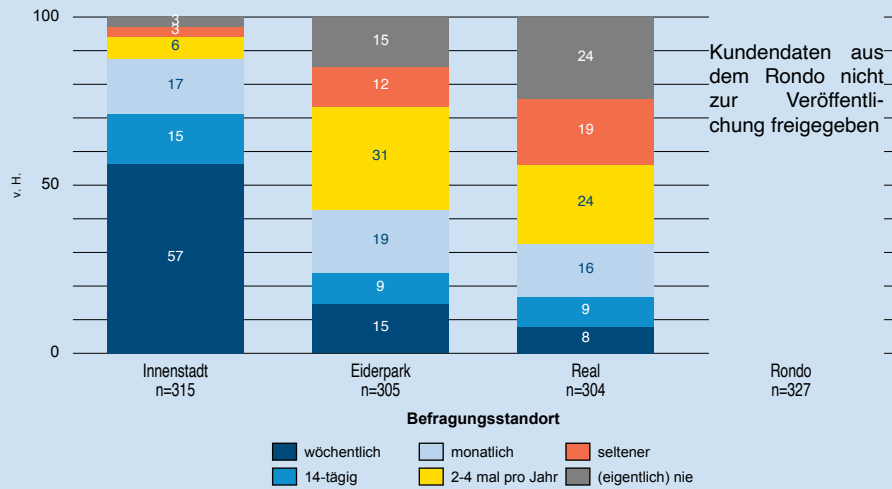
Unter den konkurrierenden Oberzentren hat Neumünster als Einkaufsalternative trotz des Designer Outlet Center nur eine untergeordnete Bedeutung. Nur 5 % der Befragten fahren mindestens einmal pro Monat zum Einkaufen nach Neumünster, weitere 25 % gelegentlich.

Einkaufshäufigkeit an alternativen Einkaufsstandorten im KOOP-Raum und der weiteren Region sowie im Distanz-/Onlinehandel

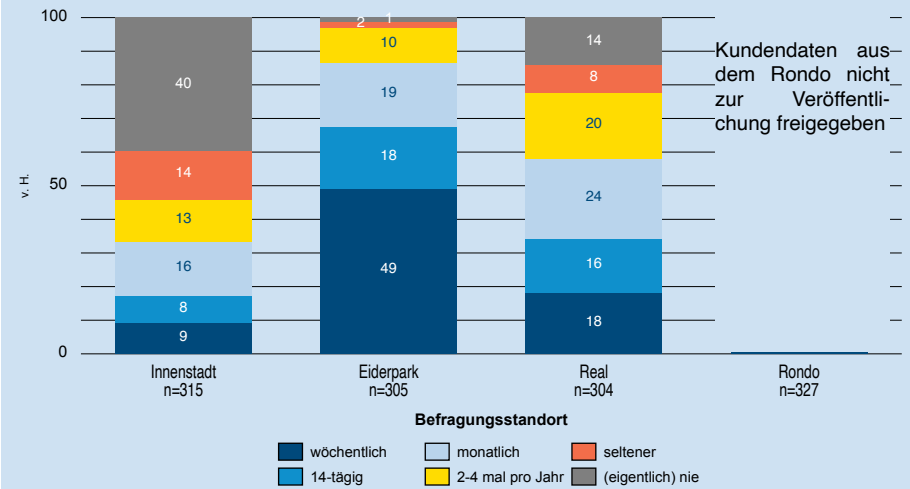
Alle Befragten an allen Standorten/ Gesamtstichprobe n = 1.251



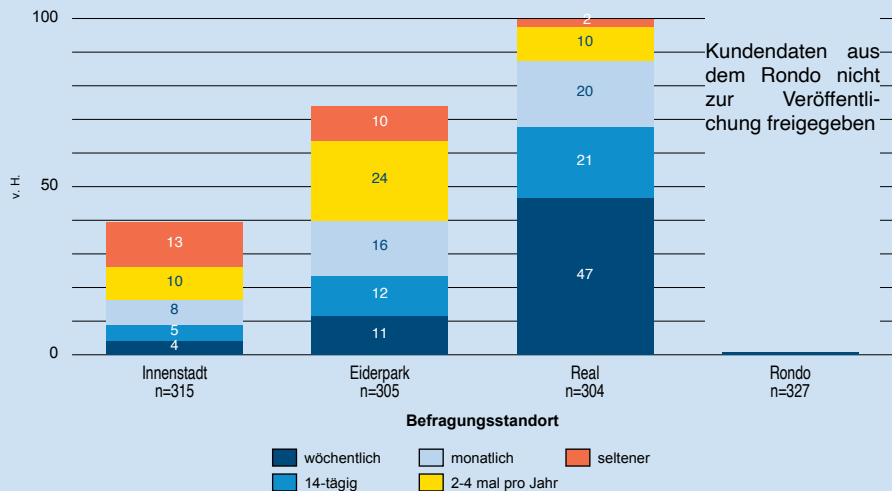
Einkaufshäufigkeit in der Rendsburger Innenstadt nach Befragungsstandorten
(jeweils alle Befragten am Standort)



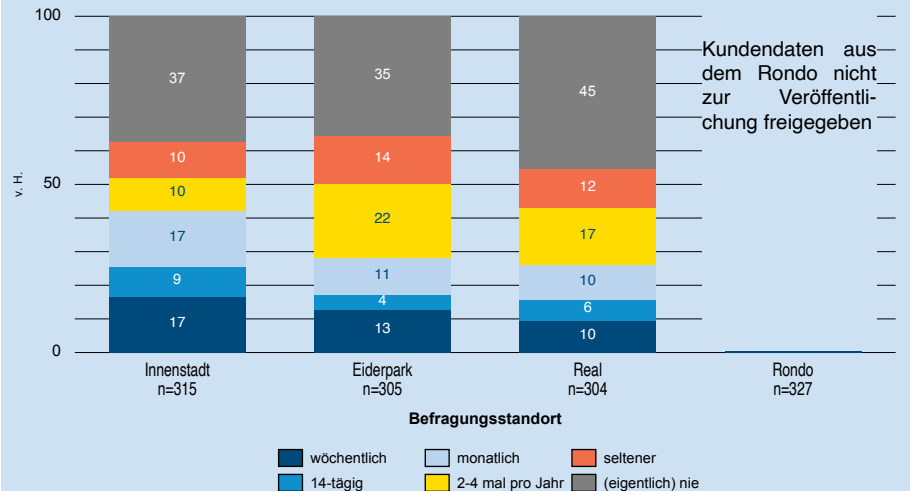
Einkaufshäufigkeit im Eiderpark nach Befragungsstandorten
(jeweils alle Befragten am Standort)



Einkaufshäufigkeit bei Real nach Befragungsstandorten
(jeweils alle Befragten am Standort)



Einkaufshäufigkeit im Rondo nach Befragungsstandorten
(jeweils alle Befragten am Standort)



Kiel ist dagegen traditionell ein starker Konkurrenzstandort zum Raum Rendsburg: Etwa jeder 4. Befragte (26 %) kauft dort regelmäßig (mindestens monatlich) ein und etwa 45 % zumindest gelegentlich. Online kaufen rund 41 % der Befragten regelmäßig ein; rund 35 % allerdings bisher nie. Die Online-Affinität der in Rendsburg befragten Kunden ist damit deutlich geringer als im Durchschnitt der von bulwiengesa untersuchten Einzelhandelsstandorte; üblicherweise kaufen >50 % der Befragten regelmäßig online ein, mit steigender Tendenz. Insoweit ist auch im Raum Rendsburg noch Steigerungspotenzial zu vermuten.

An den Fachmarktstandorten EKZ Eiderpark, Real und EKZ Rondo kaufen je rund 40-50 % der Befragten mindestens regelmäßig ein; etwa 2- bis 30 % dagegen "nie". Die relativ höchste Akzeptanz verzeichnet das EKZ Eiderpark, gefolgt vom EKZ Rondo sowie dem exponiert am nördlichen Stadtrand gelegenen Real SB-Warenhaus.

Die Austauschbeziehungen der Fachmarktstandorte untereinander sind dabei relativ ausgewogen; lediglich das vergleichsweise deutlich ältere Publikum des EKZ Rondo (vgl. auch den stark erhöhten Seniorenanteil unter den Büdelsdorfer Einwohnern) ist stärker auf den lokalen Handel fixiert und kauft seltener an den anderen Fachmarktstandorten, dafür jedoch häufiger in der (nahegelegenen) Rendsburger Innenstadt ein.

Auch der in der Gesamtbefragung recht niedrige Anteil der Einkäufe im Onlinehandel wird von dieser Teilstichprobe beeinflusst.

Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt Rendsburg

Von den eigenen Kunden wird die Innenstadt zu 57 % der Befragten einmal pro Woche oder öfters aufgesucht. Dieser Wert zeigt sich im Vergleich zum Befragungsjahr 2010 als stabil (2010: 61 %). 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 (>76 %). Die geringe Kopplungsintensität zwischen dem EKZ Rondo bzw. Real und der Innenstadt spiegelt sich in dieser Fragestellung wider. Trotz der räumlichen Nähe des Rondo suchen Rondo-Kunden die City zu 41 % seltener als 1x pro Monat auf. Dieser Wert hat sich von 52 % im Jahr 2010 somit leicht verbessert.

Einkaufshäufigkeit im Eiderpark

Der Eiderpark kann ebenfalls auf eine hohe Kundentreue zurückblicken. Innenstadt- und Rondo-Kunden suchen den Eiderpark weniger häufig auf als Real-Kunden. Hier spielt die räumliche Nähe innerhalb der Fachmarktlage Friedrichstädter Straße eine wesentliche Rolle sowie die diversifizierten Fachmärkte im Eiderpark gegenüber dem Einzelobjekt Real. Im Vergleich zu 2010 hat die Intensität der Einkäufe bei Real-Kunden nachgegeben: 14-tägig und öfter kaufen aktuell ca. 34 % ein, gegenüber rd. 55 % im Jahr 2011. Von den Innenstadt- und Rondo-Kunden wird der Eiderpark zu rd. 80 % hingegen nur monatlich oder noch seltener aufgesucht. In 2010 fielen diese Werte noch weniger deutlich aus (2010: City 60 % / Rondo 70 %).

Einkaufshäufigkeit bei Real

Real weist wie der Eiderpark eine ähnlich hohe Kundentreue auf. Im Zeitablauf hat sich die Frequentierung ebenfalls verringert. 2010 kamen Real-Kunden noch zu 65 % mind. einmal pro Woche zum Einkauf, aktuell machen dies nur noch 47 % der Real-Kunden. Innenstadtkunden weisen die geringste Akzeptanz für einen Einkauf bei Real auf. Innenstadtkunden haben die höchste Real-Verweigererquote (61 %), wenngleich auch viele Rondo-Kunden nie bei Real einkaufen. Eiderpark-Kunden verweigern zu 26 % einen Einkauf bei Real, umgekehrt fällt die Verweigererquote niedriger aus (14 %). Real-Kunden kaufen insoweit eher im Eiderpark ein als umgekehrt.

Einkaufshäufigkeit im Rondo

Die meisten Eigenkunden kaufen wöchentlich oder öfter im Rondo ein, wodurch die bedeutende Nahversorgungsposition und Kundentreue des Einkaufszentrums mit dem Plaza-Markt unterstrichen wird. Das Rondo verzeichnet damit den höchsten Anteil von den mind. wöchentlich einkaufenden Kunden der vier Befragungsstandorte. Die geringen Kundenverknüpfungen zwischen Real, Innenstadt bzw. Eiderpark und Rondo fallen ebenfalls auf.

Damit suchen Rondo-Kunden neben der starken Eigenbindung in der Einkaufshäufigkeit nachrangig die Innenstadt Rendsburg und noch seltener die Standorte Eiderpark und Real auf.

Real-Kunden haben eine ähnlich hohe Eigenkundentreue wie Eiderpark-Kunden. Real-Kunden weisen dabei eine durchschnittliche Kundenverknüpfung mit dem Eiderpark auf, nachrangig sind die Austauschbeziehungen mit dem Rondo sowie der Innenstadt.

Eiderpark-Kunden weisen mit der Innenstadt und Real ähnliche Einkaufshäufigkeiten auf, nicht ganz so häufig sind die Verknüpfungen mit dem Rondo.

Für Innenstadt-Kunden ermittelt sich mit Eiderpark und Rondo die höchste Zielgruppenüberschneidung. Einkäufe bei Real stehen bei den in der Innenstadt-Befragten stark im Hintergrund.

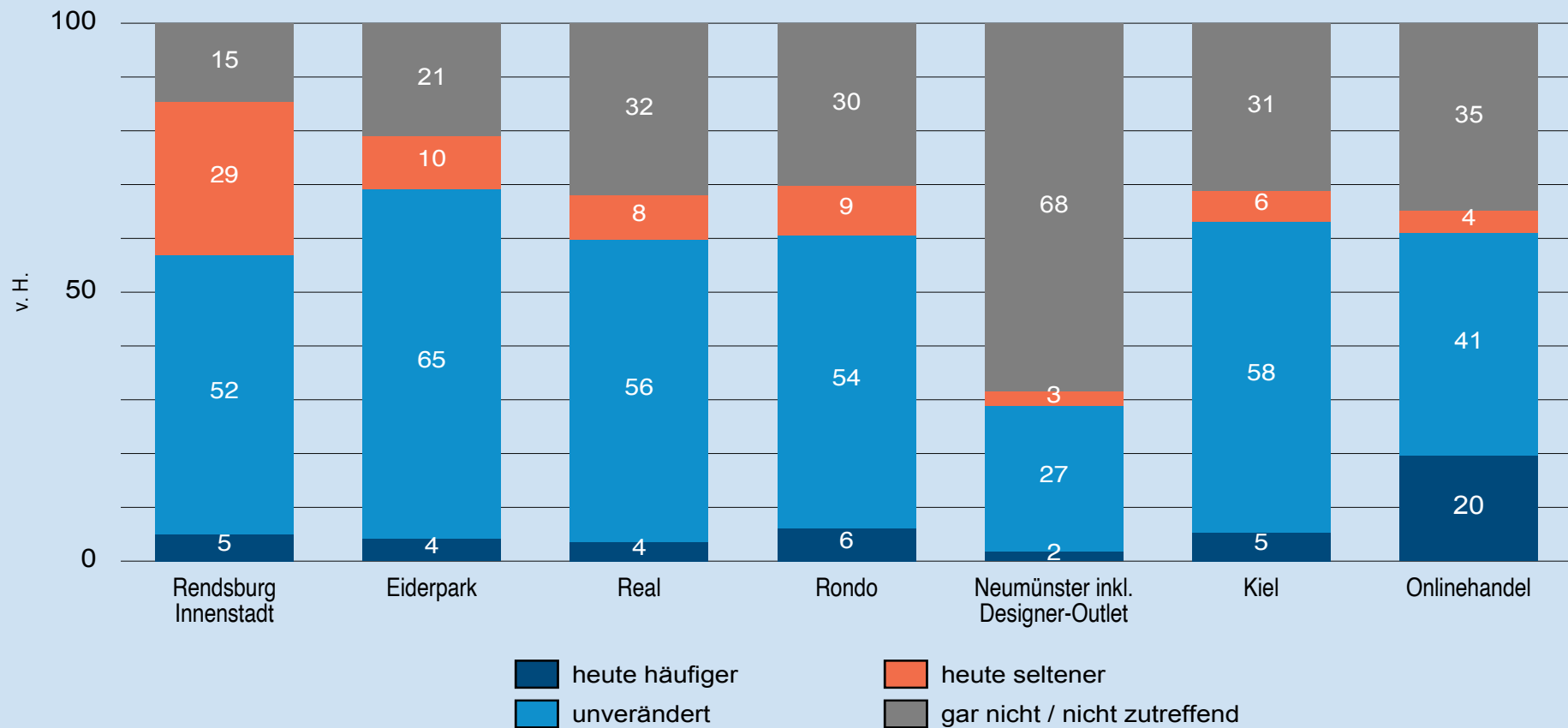
Veränderung der Einkaufshäufigkeiten

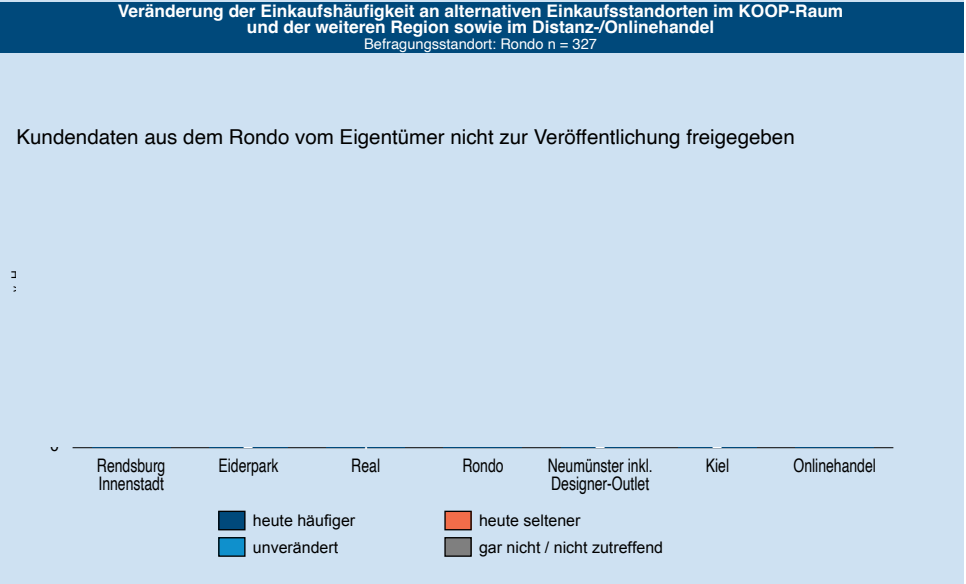
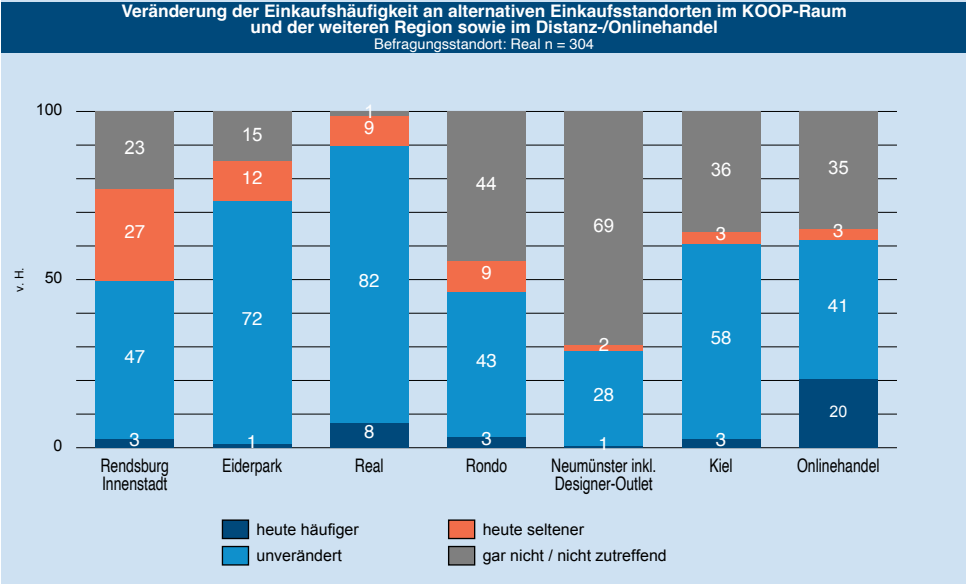
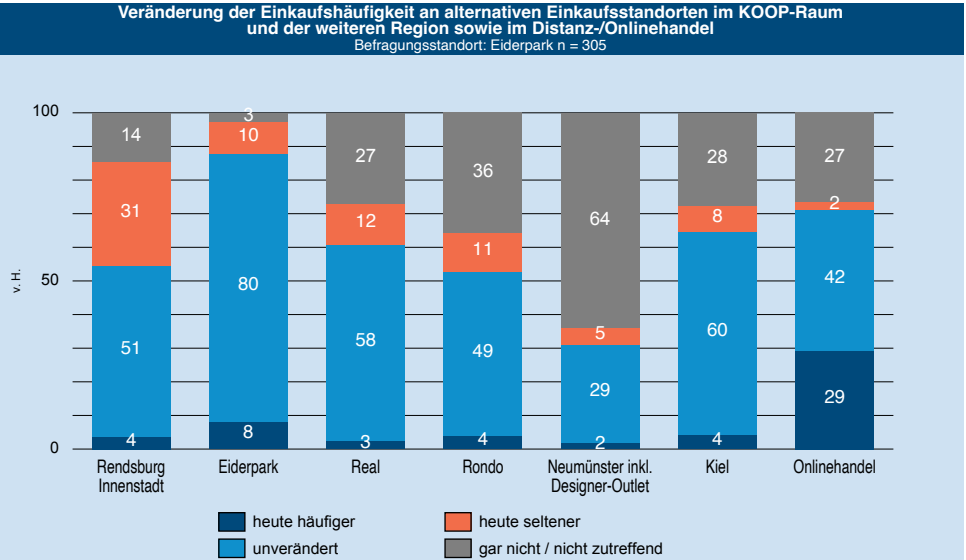
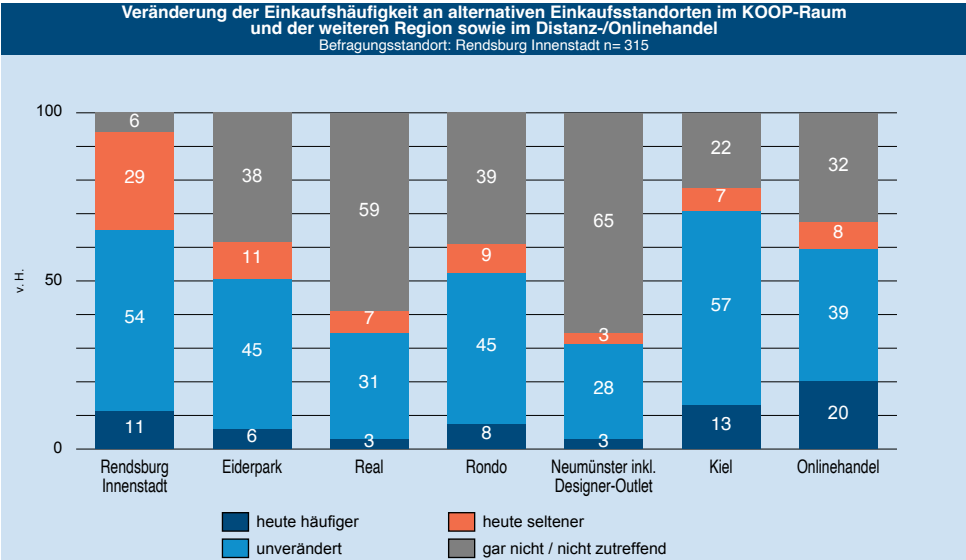
Die Abfrage der Veränderung der Einkaufshäufigkeit im Zeitablauf 2010 - 2019 zeigt, dass die Rendsburger Innenstadt in der Gesamtstichprobe aller Haupteinkaufslagen im KOOP-Raum an Zugkraft verloren hat, während alle anderen Einkaufsstandorte ausgeglichene Salden aufweisen. Der Onlinehandel dagegen zeigt – dem Allgemeintrend folgend – zunehmende Bedeutung und häufigere Nutzung als noch vor einigen Jahren an – insb. in den jüngeren Altersklassen bis 40 Jahre. Dies dürfte sich durch die anschließende Covid-19-Pandemie auch auf ältere Jahrgänge übertragen haben.

Im stationären Einzelhandel weisen die Haupteinkaufslagen im KOOP-Raum ein relativ stabiles Niveau auf. Rd. 50 bis 65 % der Befragten suchen die lokalen Einkaufsstandorte mit unveränderter Häufigkeit auf. Am stabilsten präsentiert sich dabei der Eiderpark (65 % unverändert), wohingegen die Rendsburger Innenstadt, Rondo und Real jeweils gut zur Hälfte mit unveränderter Häufigkeit aufgesucht werden.

Stark abweichend von den anderen Standorten (ca. 8 bis 10 %) wird die Rendsburger City von 29 % der Befragten aktuell seltener aufgesucht als noch vor einigen Jahren.

**Veränderung der Einkaufshäufigkeit an alternativen Einkaufsstandorten im KOOP-Raum
und der weiteren Region sowie im Distanz-/Onlinehandel**
Alle Befragten an allen Standorten/ Gesamtstichprobe n = 1.251





Dieser hohe Negativbefund der Einkaufshäufigkeit in der Rendsburger Innenstadt tritt an allen Befragungsstandorten auf ähnlichem Niveau auf, so dass dies als übergeordneter Trend bewertet werden muss. Demgegenüber wird der Kieler Raum von 5 % aller Befragten ebenso häufiger wie seltener (6 %) aufgesucht. Kunden am Befragungsstandort Innenstadt zeigten in den letzten Jahren jedoch das höchste Interesse am Kieler Handel im Vergleich zu den anderen KOOP-Standorten. Ca. 13 % der Rendsburger Innenstadtkunden gehen heute häufiger in Kiel einkaufen als noch vor einigen Jahren - überproportional wiederum die Pkw-Kunden der Rendsburger City. Neben der zunehmenden Mobilität und bester Verkehrsanbindung nach Kiel aus dem Raum Rendsburg steht hier das gleichzeitig stark ausdifferenzierte oberzentrale Angebotspektrum mit nahezu sämtlichen Marken insb. im Bekleidungseinzelhandel zur Verfügung. Der Rendsburger Raum kann mit einem derartigen Angebotsmix nicht aufwarten.

Neumünster zeigt mit ca. 68 % der Befragten die höchste Verweigerquote bei unverändertem bzw. ausgeglichenem Einkaufsverhalten in den letzten Jahre. Neumünster wird nur von wenigen Kunden aus dem südlichen Einzugsgebiet Rendsburgs als Einkaufsalternative herangezogen.

Zusammenfassend zeigt die Einkaufsfrequentierung an stationären Standorten grundsätzlich eine rückläufige Tendenz. Bei älteren Kunden ist dies typischerweise auf generell geringere Einkaufsaktivitäten zurückzuführen; jüngere und mittlere Altersgruppen kaufen jedoch zunehmend online ein. Die Rendsburger City musste im Vergleich zu den anderen drei Hauptstandorten im KOOP-Raum stärkere Frequenzzrückgänge verkraften.

So wurden in den zurückliegenden Jahren von Kunden aus dem KOOP-Raum voraussichtlich:

- Einkäufe aus der Rendsburger Innenstadt in die Kieler Innenstadt verlagert;
- Einkäufe zulasten sämtlicher KOOP-Haupteinkaufslagen in den Online-/Distanzhandel verschoben.

Damit bestätigen die Ergebnisse der Kundenbefragung überschlägig auch die regionalen Wettbewerbsentwicklungen der letzten Jahre.

Sie geben allerdings auch den Stand am Vorabend der im Frühjahr 2020 einsetzenden Covid-19-Pandemie wieder. In ihrem Verlauf wandten sich infolge verordneter Bewegungseinschränkungen und Geschäftsschließungen sehr breite Bevölkerungsschichten zwangsläufig und zumindest temporär dem Onlinehandel zu. Allgemein konnte auch nach Ausklingen der Pandemie das Besuchsniveau der Innenstädte vor 2020 nicht wiederhergestellt werden. Dies kann zur Folge haben, dass auch das Besuchsverhalten von den aus 2019 gemessenen Werten abweicht.

Eine im Herbst 2022 im Rahmen der bundesweiten Initiative "Vitale Innenstädte" der IFH Köln GmbH auch in Rendsburg nach standardisiertem Muster durchgeführte innerstädtische Besucherbefragung liegt den Gutachtern vor. Sie ist mit der im Rahmen des REHK in 2019 durchgeführten Befragung methodisch aufgrund einer erheblich abweichenden Stichprobenzusammensetzung jedoch nicht vergleichbar.

5.5 Die Rendsburger Innenstadt in der Kundenbeurteilung

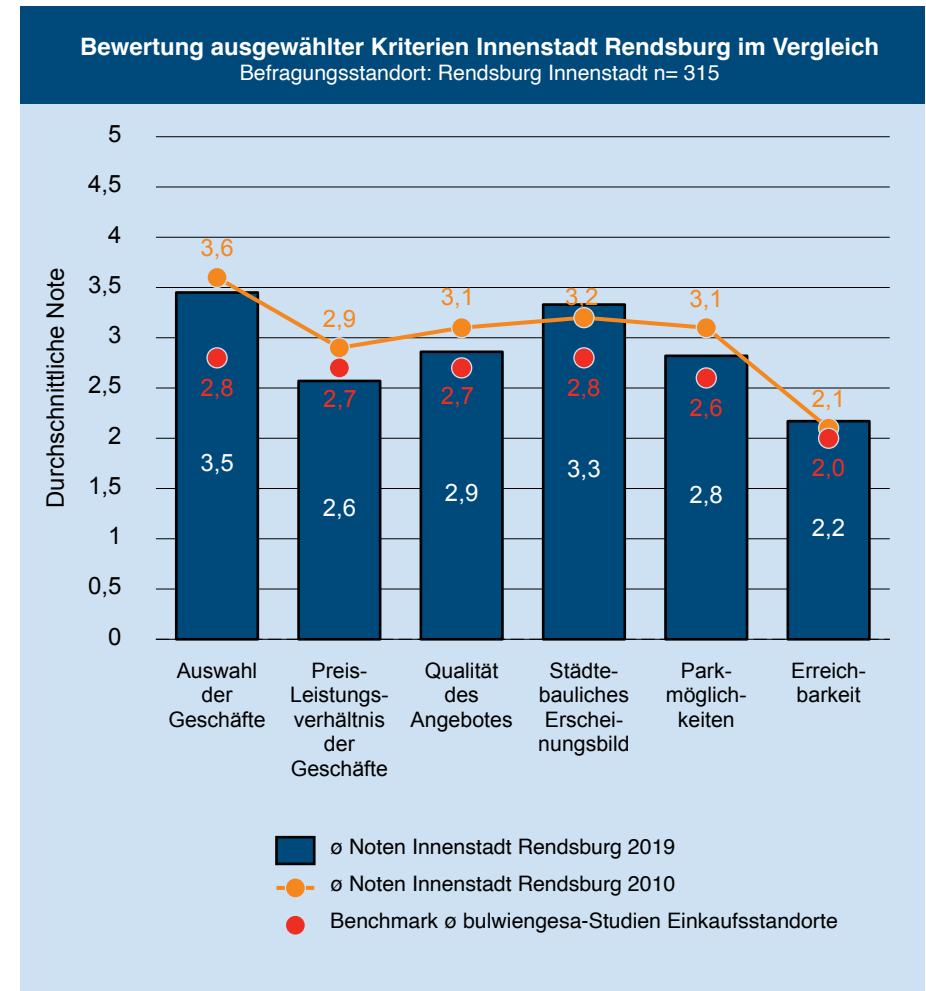
Benotung ausgewählter Leistungsparameter

Die Befragten in der Innenstadt erhielten Gelegenheit, städtebauliche und angebotsbezogene Leistungsmerkmale der jeweiligen Einkaufsstandorte anhand gängiger Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) zu bewerten. Das Ergebnis gibt die neben stehende Grafik wieder.

Die angebotsspezifischen Merkmale wie Auswahl der Geschäfte und die Angebotsqualität werden unterdurchschnittlich (Note 3,5 bzw. 2,9) beurteilt. Beim Preis-/Leistungsverhältnis (Note 2,6) liegt eine leicht überdurchschnittliche Bewertung im Vergleich zu den Benchmarks der sonstigen Einkaufsstandorte vor. Im Vergleich zur Befragung im Rahmen des Vorgängerkonzeptes 2010 haben sich die Bewertungen dahingehend leicht verbessert.

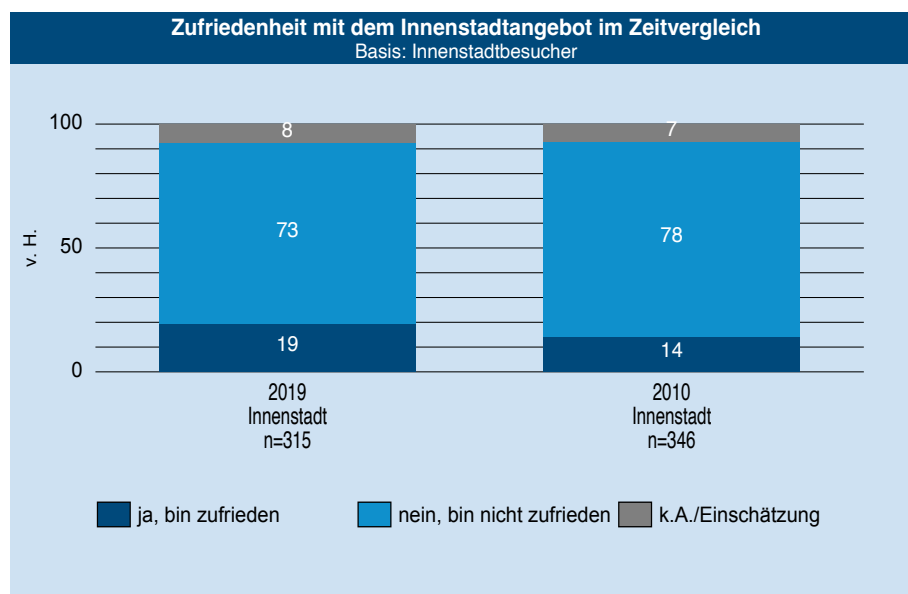
Die städtebaulichen Kriterien fallen in Rendsburg ebenfalls unterdurchschnittlich zu den bulwiengesa-Benchmarks aus. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird mit der Note 3,3 zudem noch etwas kritischer als noch 2010 bewertet. Die Benotung der Parkmöglichkeiten hat sich dagegen verbessert. Die Beurteilung der Erreichbarkeit der Innenstadt liegt im Zeitverlauf stabil bei ca. 2,2 Punkten auf Durchschnittsniveau.

Alles in allem wird die Rendsburger Innenstadt von den Besuchern immer noch vergleichsweise kritisch beurteilt, jedoch hat sich das Gesamtbild seit 2010 etwas aufgehellt.



Besondere Gefallensmomente und Kritikpunkte in der Innenstadt

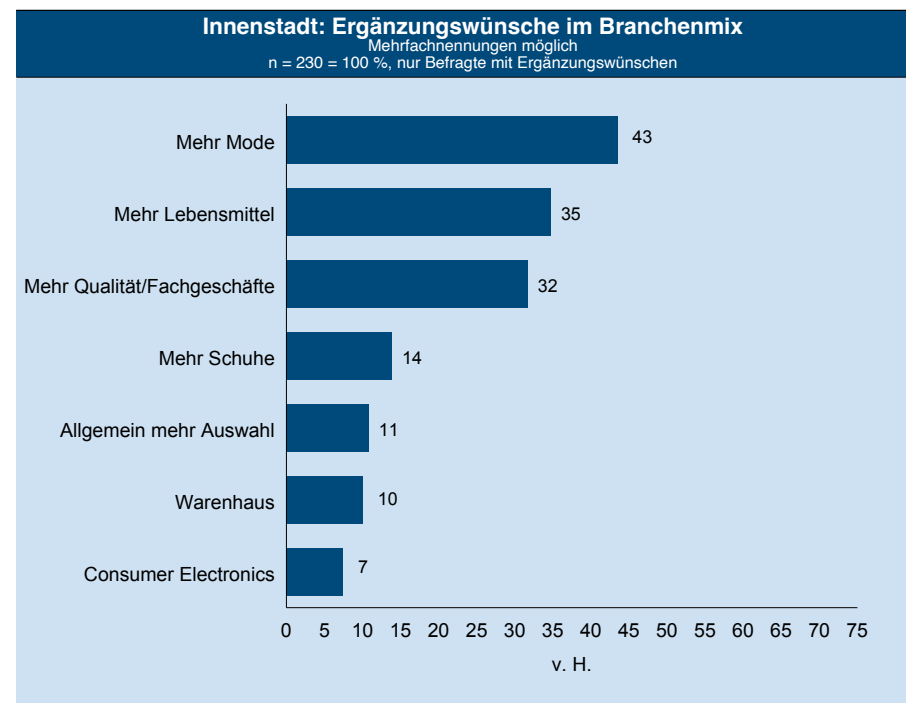
Ergänzend zur Standardbewertung anhand von Schulnoten erhielten die Befragten ungestützt (ohne Themenvorgabe) Gelegenheit, besondere Gefallensmomente (Likes") oder Kritikpunkte ("Dislikes") zu äußern. Ferner wurden die Zufriedenheit mit dem Branchenmix/Angebotsumfang und etwaige Ergänzungswünsche differenziert abgefragt.



Quelle: bulwiengesa AG

Nur knapp jeder Fünfte ist mit dem vorhandenen Angebotsumfang zufrieden, während knapp 3/4 der Befragten Ergänzungswünsche äußern.

Im Zeitvergleich zur Befragung 2010 ging der Anteil der Befragten mit Ergänzungswünschen leicht zurück.



Quelle: bulwiengesa AG

Verbreitet steht in Innenstädten der Wunsch nach einer größeren Modeauswahl im Vordergrund, so auch in Rendsburg (43 %). Trotz einer regionalen niedrigen Kaufkraft wünschen sich dabei die meisten ein breiteres fachhandelsbasiertes Angebot (darunter auch spezielle Wünsche: Übergrößen, Herrenausstatter, Kinderkonfektion); rund 1/3 der Wünsche entfallen sogar auf allgemein "mehr Fachgeschäfte", was mit dem Abschmelzen dieses Betriebstypen auch in der Rendsburger Handelslandschaft einhergeht. Ebenfalls rd. 1/3 vermissen ein breiteres Lebensmittelangebot, insbesondere einen innerstädtischen Supermarkt.

Vormals vorhandene Anbieter wie Warenhaus (10 %) und Elektroartikel (7 %) werden abgeschwächt ebenfalls vermisst.

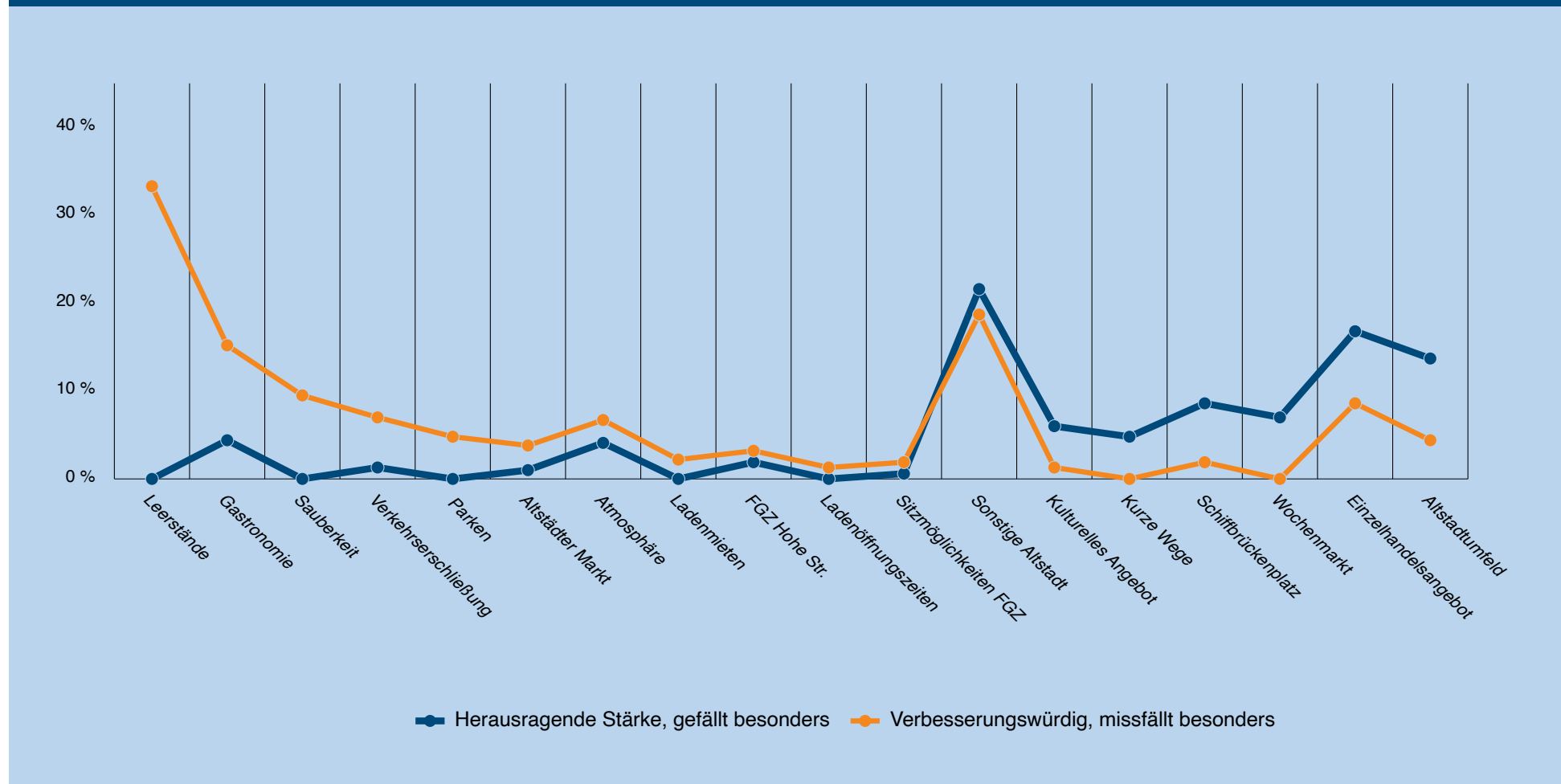
Unter den breit gefächerten Likes und Dislikes stechen folgende Nennungen hervor. Da die Frage ungestützt (ohne Vorgaben) gestellt wurde, erhalten auch relativ niedrige Werte um ca. 5 % durchaus Signifikanz, d. h. es kann damit gerechnet werden, dass die Nennhäufigkeit bei einer Themenvorwahl des Interviewers erheblich höher gewesen wäre. Die Werte beziehen sich auf die Gesamtheit aller Innenstadtbesucher. Die Sortierung erfolgt nach der größten Differenz zwischen negativen (links) und positiven Bewertungen (rechts).

- Dislikes:
Im besonderen Maße stören sich Befragte an den zunehmenden Leerständen und der Randlagenbildung (33 %), auch die Themen Sauberkeit (10 %) und Verkehrserschließung mit dem jeweils bevorzugten Verkehrsmittel (7 %) werden fast ausschließlich kritisiert, letzteres v. a. von ÖV-Kunden (Taktdichte, weite Wege zum Bahnhof) und Radfahrern.
Überwiegend kritisiert werden das gastronomische Angebot (15 %, zu gering, u. a. gefordert Café und Eiscafé mit Freisitzen), die Parksituation (5 %, Parkgebühren zu hoch, zu wenig oder zu eng). Unter städtebaulichen Aspekten wird der Altstädter Markt (4 %, zum Befragungszeitpunkt noch belastet durch den Hertie-Leerstand) kritisiert.
Etwa 2 % führen überhöhte Ladenmieten und städtische Zwangsmaßnahmen (offenbar im Zusammenhang mit verfügbaren Schließungen im Zusammenhang mit baulichen Mängeln), mithin für Betreiber unzuträgliche Rahmenbedingungen an.

- Ambivalent bewertete Merkmale:
Eine große Zahl von Bewertungsparametern wird kontrovers beurteilt. Die Aufenthaltsatmosphäre empfinden viele als kleinstädtisch-positiv, andere kritisieren sie als zu unbelebt, stören sich am Publikum bzw. dem Aufenthalt sozialer Randgruppen und rd. 1 % fühlen sich zuweilen im öffentlichen Raum unsicher. Insgesamt überwiegen mit 7 % die kritischen Nennungen.
Die Hohe Straße wird als Haupteinkaufsmeile geschätzt (2 %), der Zustand der Bebauung jedoch stärker noch kritisiert (3 %). Auch der städtebauliche Zustand des Altstädter Marktes wird unter Hinweis auf Hertie überwiegend bemängelt (4 %). Dieses Manko ist zwischenzeitlich mit der Neuentwicklung der Immobilie beseitigt; für den Altstädter Markt läuft ein städtebaulicher Wettbewerb zur Neugestaltung. Sonstige Nennungen der Altstadt goutieren die historische Bausubstanz, das Ensemble Neuwerk mit Paradeplatz und Einzelobjekte wie das alte Rathaus (zusammen 22 %); nahezu ebenso viele Befragte (19 %) beklagen jedoch verwahrloste, baufällige und jüngst vermehrt auch abgerissene historische Substanz.
- Überwiegend positiv bewertete Merkmale:
Die Einbettung der Altstadt in Eiderlauf und zu Parks ausgebauten Wallanlagen sowie der Zugang zur Obereider wird positiv hervorgehoben (14 %); 4 % bemängeln den Stillstand am Obereiderhafen sowie den Unterhaltungszustand der Grünanlagen.
Der Schiffbrückenplatz mit Schiffbrückengalerie (9 %), der Wochenmarkt (7 %), das innerstädtische Kulturangebot mit Theater (6 %) sowie das immer noch durch profilierte Fachgeschäfte, aber auch Filialisten wie H & M geprägte Einzelhandelsangebot heben 17 % positiv hervor.

Zusammenfassung Likes und Dislikes

Alle Antworten erfolgten spontan und ungeschützt (ohne Themen- oder Listenvorlage) %-Werte gemessen an der Grundgesamtheit aller befragten Innenstadtbesucher n = 315



Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Immerhin 9 % halten hier kritisch entgegen, dass die Fachgeschäftsbasis schwinden und stattdessen in einigen Branchen (explizit genannt: Handyshops, Apotheken, Backshops, Friseure) ein Überangebot einsetzen würde.

Alles in allem konnte die Altstadt jedoch auf Besucherseite bei weiterhin gewichtiger Kritik an der Angebotsentwicklung, Leerstandsbildung und baulichem Zustand viel Goodwill bewahren.

5.6 Frequenzanalyse in der Rendsburger Innenstadt

Methodik

Bereits das Vorgängerkonzept enthielt eine Frequenzzählung an mehreren innerstädtischen Standorten, welche mit vergleichbarer Methodik erneuert wurde.

Die Messung wurde am Freitag, 08.11.2019 zu Kerngeschäftszeiten 09.00 bis 19.00 Uhr sowie Samstag, den 09.11.2019 zu Kerngeschäftszeiten 09.00 bis 17.00 Uhr an insgesamt 8 Zählpunkten, davon zwei Hauptzählpunkte, durchgeführt.

In der Frequenzzählung wird unterschieden zwischen durchgängig über einen gesamten Tag hinweg stündlich zählenden sog. „Hauptzählpunkten“ und stichprobenartig alle 2 Std. alternierend gemessenen sog. „Nebenzählpunkten“.

Für Hauptzählpunkte gestattet die durchgängige Messreihe die Erstellung von Tagesgangkurven nebst einer zuverlässigen Indikation von Tageserwartungswerten zur Gesamthöhe des Passantenaufkommens am Zähltag bzw. an vergleichbaren Geschäftstagen.

Die Messreihen an den Nebenzählpunkten ermöglichen eine Frequenzindikation in Abhängigkeit des Aufkommens an den Hauptzählpunkten und eignen sich insoweit gut zur Bestimmung der Geschäftslagenqualität.

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

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

Die Zählpunkte 1) und 2) in der Hauptlage Hohe Straße sind durchgängig messende Zählpunkte (Hauptzählpunkte). Die übrigen Zählstellen werden im 2-stündlichen Turnus gezählt.⁴

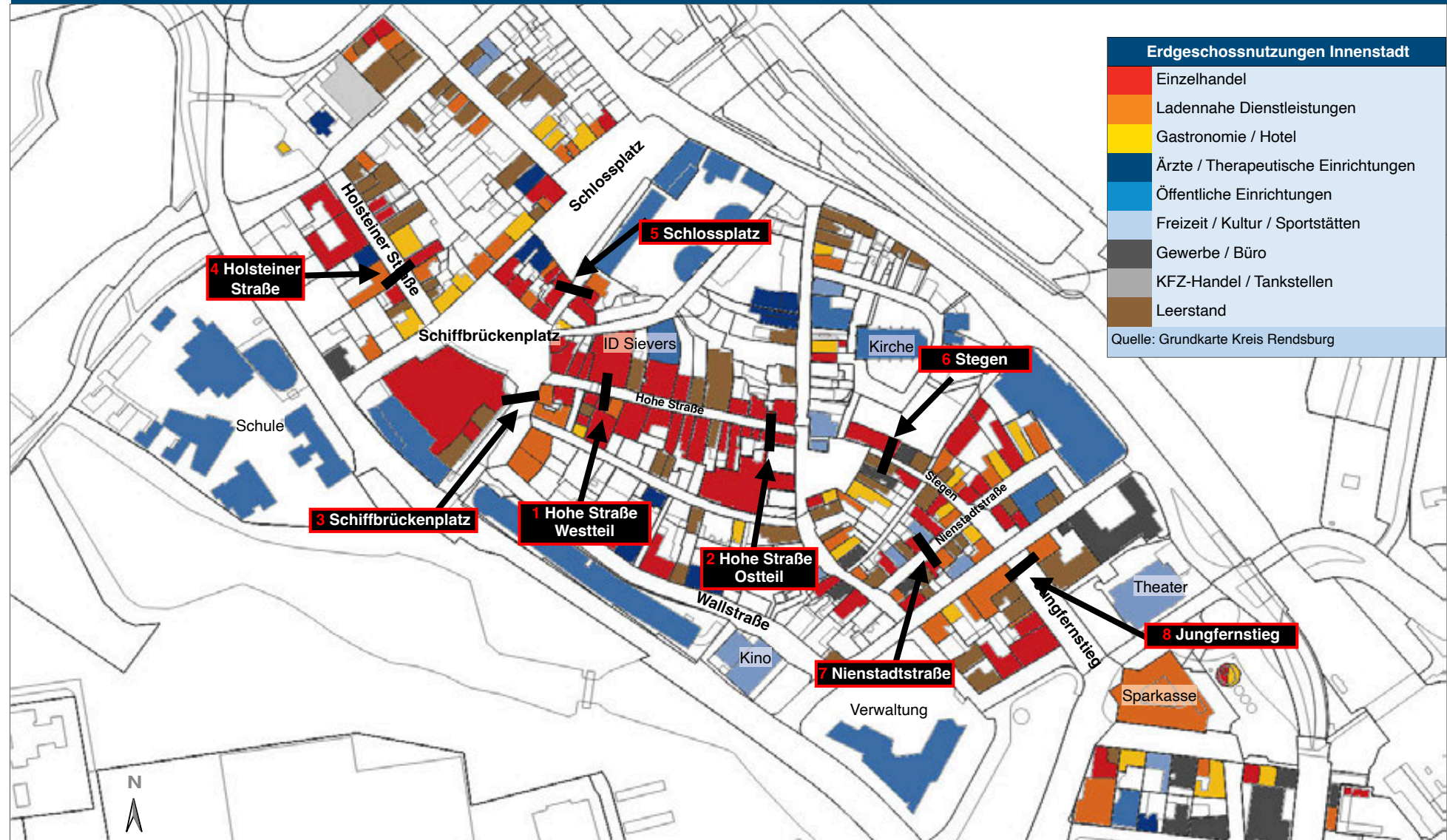
Ein Zeitvergleich 2011 zu 2019 anhand einzelner Stichtage, auch wenn sie näherungsweise als jahresrepräsentativ gelten können⁵, unterliegt natürlich einer erhöhten statistischen Varianz. Zum kontinuierlichen Monitoring des innerstädtischen Besucheraufkommens empfehlen wir die Installation einer festen dauerhaft zählenden Anlage an einem Standort mit A-Lagen-Qualität, vorzugsweise in der Haupteinkaufsachse FGZ Hohe Straße, Höhe ID Sievers.⁶

⁴ Aus 10 Minuten / Stunde Hochrechnung auf Stunden-Erwartungswerte.

⁵ Durchgeführt an einem Wochentag ohne Feiertags- und Ferieneinfluss sowie außerhalb von Stadtfesten und ähnlichen Sondereinflüssen bei trockener Witterung.

⁶ Ein geeigneter Anbieter hierfür ist z. B. die hystreet.com GmbH, Köln (www.hystreet.com), die zum Untersuchungszeitpunkt in über 50 Städten mehr als 100 Zählanlagen mit wachsender Tendenz betreibt und die Ergebnisse öffentlich zugänglich macht.

Frequenzzählung Rendsburg (Innenstadt): Zählpunkte



Künftige punktuelle Zählungen im umgebenden Innenstadtbereich können anhand der kontinuierlichen Messergebnisse einer festen Anlage zuverlässig „geeicht“ und bei Bedarf auf jahresdurchschnittliche Werte umbasiert werden.

In beiden Zählungen war jeweils am Sonnabend der Wochenmarkt auf dem Schiffbrückenplatz enthalten.

Ergebnisse

Die höchsten Frequentierungen wurden in der Hohen Straße sowie am Schiffbrückenplatz gemessen. Der Zählpunkt 1 Hohe Straße, Höhe von I.D.Sievers weist Tageserwartungswerte von 8.500 Passanten am Freitag, den 08.11.2019 und 10.500 Passanten für Samstag, den 09.11.2019 auf. Der Ostteil der FGZ Hohe Straße bewegt sich noch auf einem Niveau von 75 - 80 Prozent des Maximalwertes in der Hohen Straße auf Höhe I.D.Sievers. Im Ostteil werden maximal ca. 6.800 (Freitag) bis 8.000 Passanten am Samstag angetroffen.

Mit dieser 1A-Lagen-Frequenz liegt Rendsburg für mittelzentrale Verhältnisse auf einem gut durchschnittlichen Niveau. Im Vorgängerkonzept konnte ein Tageserwartungswert von ca. 9.000 Passanten pro Tag abgeleitet werden⁷, insoweit ist sogar eine leichte Steigerung der Frequentierung der Spitzenlage in Rendsburg im Vergleich zu 2011 festzustellen.

Schiffbrückenplatz, Holsteiner Straße und Schlossplatz bewegen sich auf ähnlichem Frequenzniveau zwischen ca. 2.600 und 3.100 Passanten am Freitag. Die Zählpunkte Stegen und Jungfernstieg rangieren leicht oberhalb dieses Niveaus bei ca. 3.700 bzw. 3.600 Passanten

⁷ Zählung Juli/September 2011 (Juli-Zählung: Ferieneinfluss; September-Zählung: Wochenmarkteinfluss)

bei einer Zählung am Freitag. Die Nienstadtstraße weist dagegen nur noch eine rudimentäre Frequentierung auf (480 Passanten/Freitag).

Die Zählung am Samstag als Haupteinkaufs- bzw. Shoppingtag zeigt ein wesentlich höheres Frequentierungsniveau bei allen Zählpunkten im westlichen Innentstadtbereich (Zählpunkte 1-5). Lediglich die Holsteiner Straße weist freitags wie samstags dieselbe (Grund)-Frequentierung auf. Der Maximalwert der Hohen Straße, Höhe I.D.Sievers liegt rd. 24 % höher als am Freitag.

Einen noch stärkeren prozentualen Anstieg erreicht der Schiffbrückenplatz mit rd. 4.300 statt 3.100 Passanten. Im Ostteil der Rendsburger City fällt die Frequentierung sogar niedriger aus als am Freitag – dort entfallen am Samstag Frequenzen durch Beschäftigte auf dem Weg zum/vom ZOB/Bahnhof.

Die Tagesverlaufskurve für die Hohe Straße zeigt u. a. durch den Wochenmarkteinfluss am Samstag grundsätzliche Unterschiede zwischen den Zähltagen Freitag und Samstag an. Samstags liegt der Schwerpunkt der Frequenz deutlich auf dem gesamten Vormittag bis 14:00 und fällt am Nachmittag stark ab. Freitags baut sich die Frequenz bis in die Nachmittagsstunden langsam zum Peak auf und fällt dann deutlich ab. Während die Höchstfrequenz am Samstag um 12.00 Uhr gemessen wird (1.810 Passanten) liegt der Freitagswert mit 1.300 Passanten deutlich niedriger und später (15 Uhr). Der Westteil (ID Sievers) wird dabei deutlich stärker frequentiert als der Ostteil der Hohen Straße. Beide Zählpunkte weisen grob ähnliche Verlaufskurven auf.

Die Betrachtung der Altersklassen zeigt die Bedeutung der Altersklasse der 40- bis 60-Jährigen sowie der über 60-Jährigen für die Innenstadtfrequentierung an (Σ ca. 78 %).

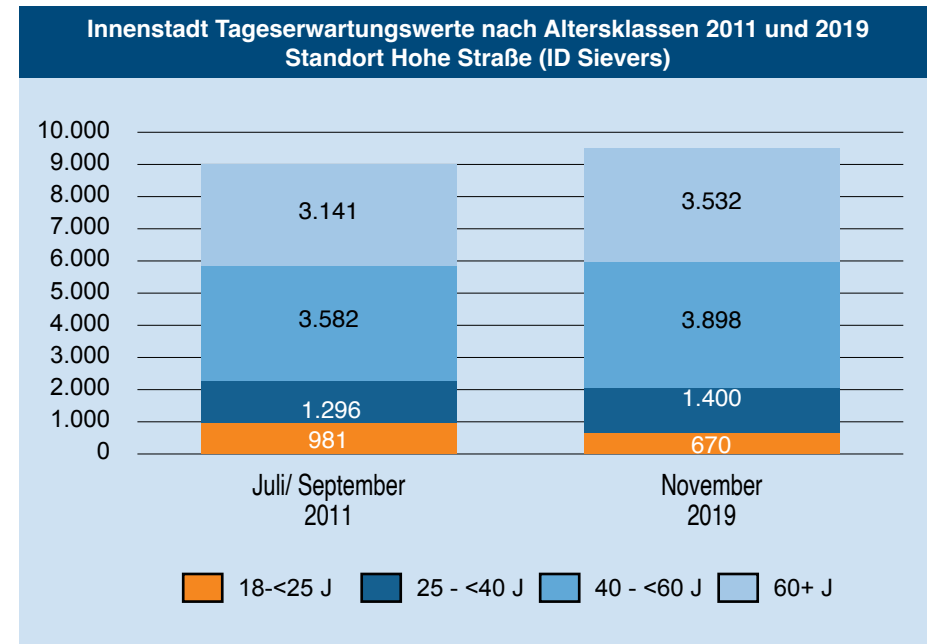
Auffällig ist die zurückgehende Bedeutung der bereits in 2011 recht geringen Anteile der jüngeren Alterskohorten. In 2011 betrug der Anteil der 18- bis 25-Jährigen noch 11 %, aktuell liegt dieser bei 7 %. Die mittlere Alterskohorte der 25- unter 40-Jährigen weist vergleichsweise stabile Anteile auf. Die älteren Jahrgänge repräsentieren nun 78 % statt vormals 75 % der Innenstadtbesucher.

Insgesamt liegt Rendsburg mit der stetigen Alterung des Innenstadtpublikums grundsätzlich in einem allgemeinen Trend - er fällt hier jedoch deutlich abgeschwächer aus als andernorts und möglicherweise konnte die Besucherzahl der >40-Jährigen sogar erhöht werden.

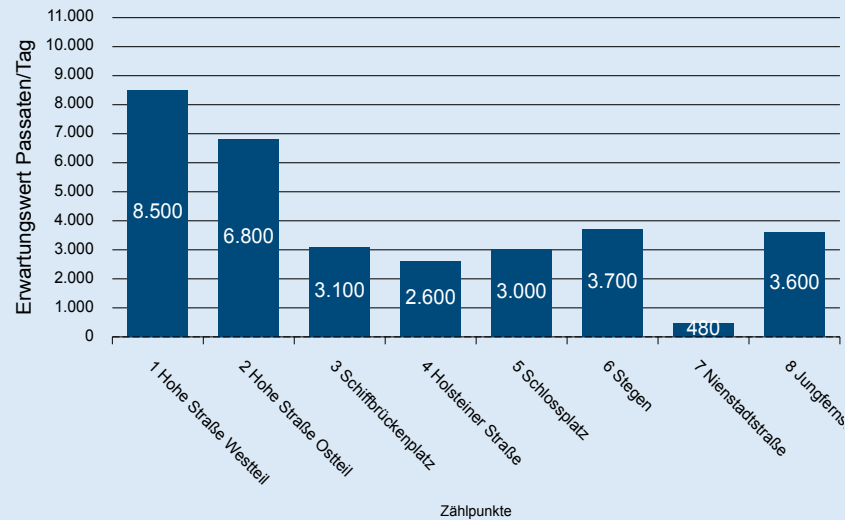
Grundsätzlich birgt der Vergleich zweier Spotmessungen erhöhte Unsicherheiten und kann nur Indizien zur Frequentierung liefern.

Wir empfehlen dem Stadtmarketing die Installation einer festen Dauerzählanlage an einem für die Hauptgeschäftslage maßgeblichen Referenzpunkt (idealerweise in der FGZ Hohe Straße), wie sie z. B. von Firma hystreet.com bundesweit zunehmend in Innenstadtstandorten betrieben wird.

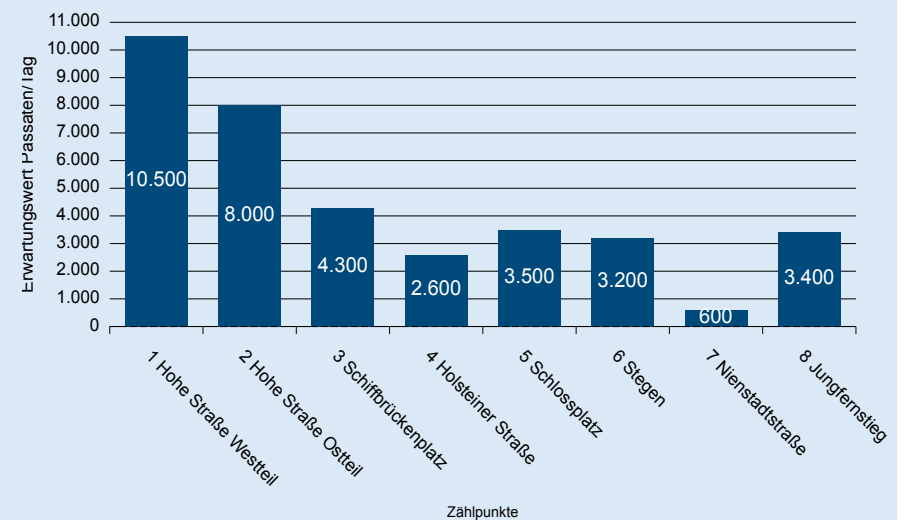
Künftige Spotmessungen in der Innenstadt können somit am dauerhaft gemessenen Aufkommen dieses Referenzpunktes "geeicht" werden.



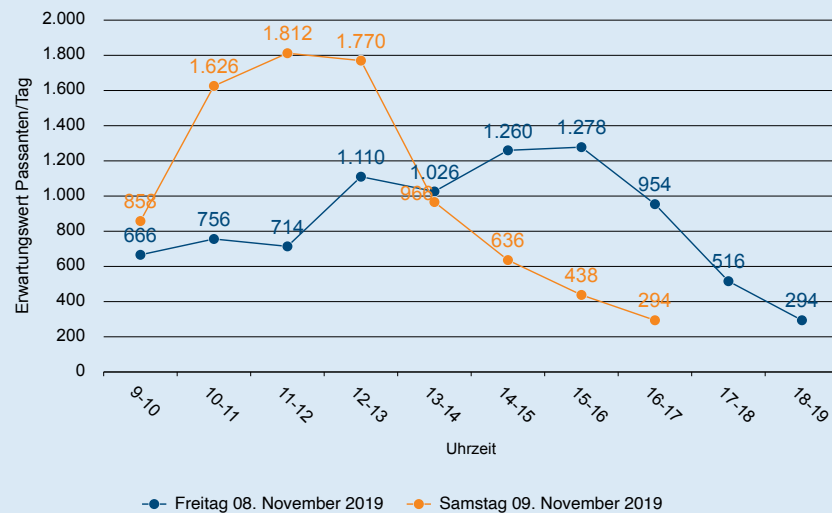
Frequenzzählung Innenstadt Rendsburg
Tageserwartungswerte für das Passantenaufkommen
Freitag 8. November 2019 / 09.00 - 19.00 Uhr



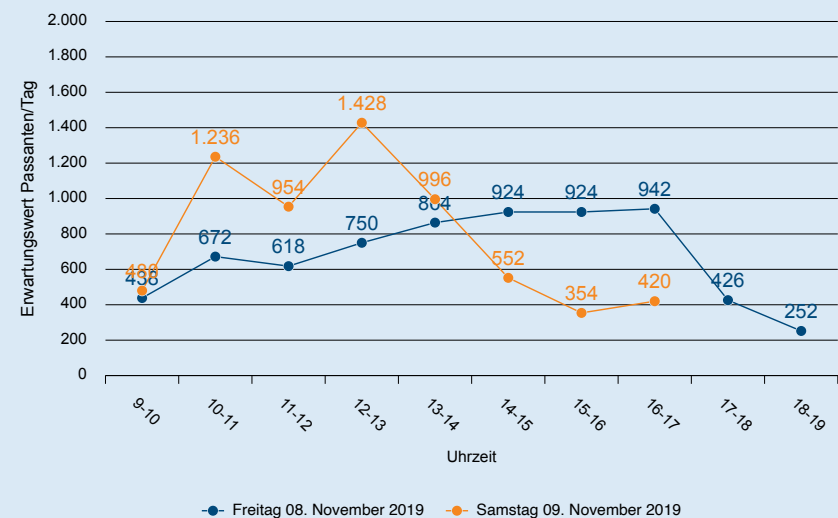
Frequenzzählung Innenstadt Rendsburg
Tageserwartungswerte für das Passantenaufkommen
Samstag 9. November 2019 / 09.00 - 19.00 Uhr



Frequenzzählung Innenstadt Rendsburg
Tagesverlaufskurve Hohe Straße (ID Sievers)



Frequenzzählung Innenstadt Rendsburg
Tagesverlaufskurve Hohe Straße (Ostteil)



6 UMLANDVERFLECHTUNGEN UND MARKTLEISTUNG

6.1 Regionales Wettbewerbsumfeld

Innerhalb des KOOP-Raumes bilden die Rendsburger Innenstadt, die Fachmarktlage Friedrichstädter Straße mit dem EKZ Eiderpark sowie Büdelsdorf mit der Ortsdurchfahrt der B 203 die wesentlichen überörtlich in die Region ausstrahlenden Einzelhandelslagen. Auch Standorte in Fockbek (Disshorn) und Osterrönfeld (Verkehrskreisel) strahlen abgeschwächter überörtlich aus, ferner natürlich einzelne (wenige) solitäre Fachmärkte.

Außerhalb des KOOP-Raumes bestehen in den ländlichen Umland-Marktzonen 3 und 4 keine gleichwertigen Einzelhandelsstandorte. Sofern dort 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 Erftde und Kropp sowie aktuell durch Neubau gestärkt in Hohn. Kleinere Baumärkte ergänzen das insgesamt stark lokal ausgerichtete Angebot. Erosionstendenzen sind dort v. a. beim tradierten Nonfood-Fachhandel festzustellen, der nur noch eine geringe und im Trend weiter abnehmende Bedeutung hat. Hiervon profitieren regelmäßig Mittel- und Oberzentren sowie durchaus auch die überörtlich wirksamen Einzelhandelslagen im KOOP-Raum.

Außerhalb des Einzugsgebietes wirken die in periodischen und tlw. aperiodischen Sortimenten gut ausgebauten Unterzentren Nortorf und Hohenwestedt in dessen südliche Randbereiche der Marktzonen ein.

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

Speziell Heide generiert eine überdurchschnittlich hohe Einzelhandelszentralität mit rd. 250 Punkten. Eckernförde konnte in den 1990er Jahren als Randzone sogar noch zum Einzugsgebiet des KOOP-Raums gezählt werden. Mit dem Ausbau des dortigen Fachmarktangebotes v. a. am südwestlichen Ortseingang der B 203 ist die Marktdurchdringung im Raum Eckernförde so weit zurückgegangen, dass dieser nicht mehr dem Rendsburger Einzugsgebiet zugerechnet werden kann. Eckernförde bietet durch die Verknüpfung Innenstadt – Hafen – Bädertourismus und eine hohe Eventdichte im Sommerhalbjahr neben Touristen auch für regionale Einkaufskunden ein attraktives Angebot.

Die oberzentralen Einzugsbereiche von Kiel und Neumünster strahlen weiträumiger aus. Kiel überlagert den KOOP-Raum im gesamten östlichen Bereich und bis in den Kernbereich Rendsburg (s. hierzu auch den Entwurf des Kieler Einzelhandelskonzeptes 2020). Neben der Kieler Innenstadt stellt insbesondere das vorgelagerte EKZ Citti-Park in Kombination mit dem benachbarten Ikea-Haus (ein großformatiges Möbel Höffner-Haus wurde am Westring Ende 2021 zusätzlich eröffnet) aus dem ländlichen Raum kommend eine wichtige Einkaufsdestination in Kiel dar. Der Citti-Park ist über die BAB 210 vor allem aus dem südlichen KOOP-Raum direkt anfahrbar und verfügt zudem über eine eigene Haltestelle an der Regionalbahnstrecke Rendsburg – Kiel.

Mit der Erweiterung des Kieler Cityhandels durch die Entwicklung von Nordlicht Kiel (ex Karstadt) in 2012 sowie der Eröffnung von Primark in der Holstenstraße 2019 im Zusammenklang mit zahlreichen städtebaulichen Maßnahmen sowie der Modernisierung des standortprägenden Einkaufszentrums Sophienhof dürfte auch die Kieler Innenstadt seit 2010 an Anziehungskraft gewonnen haben.

Nach langer Vorlaufzeit erfolgte eine weitere Stärkung des Fachmarktbereiches Citti-Park/Ikea/Rewe-Center SB-Warenhaus (ex Plaza) durch die Ansiedlung des Einrichtungshauses Möbel Höffner auf einer Verkaufsfläche von ca. 40.000 qm nebst begleitendem Sconto Möbel-SB-Markt (ca. 8.000 qm VKF) zum Jahresende 2021. Diese Ansiedlung wird die Ausstrahlung Kiels für Einrichtungsbedarf (bisher insb. durch Ikea geprägt) sprunghaft erhöhen und auf Sicht auch limitierenden Einfluss auf den Handel mit Einrichtungsbedarf im Raum Rendsburg haben. Aus der Region Rendsburg ist der Lagebereich über die BAB 210 gut anfahrbar.

Soweit empirische Befunde zur Kundenherkunft aus Neumünster vorliegen (z. B. bulwiengesa AG aus den 1990er Jahren, GMA aus 2001), überschneiden sich die Einzugsgebiete Neumünsters und des KOOP-Raums damals nur geringfügig im Raum Nortorf¹.

Mit der Fertigstellung der Erweiterung des Designer Outlet-Centers (ca. 20.000 qm VKF; Ersteröffnung 2012, schrittweise erweitert) sowie der Eröffnung des EKZ Holsten-Galerie in 2015 (ca. 22.000 qm VKF) dürfte sich das Neumünsteraner Einzugsgebiet ausgeweitet und die Marktdurchdringung im Umland erhöht haben. Das Einzelhandelskonzept Neumünster 2016 schließt den KOOP-Raum nahezu vollständig in das Fern-Einzugsgebiet von Neumünster ein.

Die Ergebnisse der aktuellen Kundenbefragungen in den Haupteinkaufslagen in Rendsburg sowie im EKZ Rondo in Büdelsdorf aus 2019/2020 bestätigen eine – wenngleich recht schwach ausgeprägte – Konkurrenzbeziehung zwischen Rendsburg und Neumünster.

Zumindest der südliche KOOP-Raum dürfte sich danach stärker auf Neumünster orientiert haben. Damit hat sich der überregionale Wettbewerb vor allem im Modischen Bedarf spürbar verstärkt.

Alles in allem hat sich der großflächige überregionale Wettbewerb in den vergangenen Jahren kontinuierlich intensiviert. Allgemein ist von einer zunehmenden Konzentration auf gut ausgebaute Standorte mit hoher Zentralität auszugehen. Im Gegenzug schmilzt das weitgehend kleinteilige Nonfood-Angebot im ländlichen Raum weiter ab. Unter diesem Vorzeichen kann für die Rendsburger Innenstadt auch der Verlust an Filialisten wie C & A und Only im vergangenen Winter gewertet werden.

¹ Das Neumünsteraner Einzelhandelskonzept 2008 weist ein weit darüber hinausgehendes Einzugsgebiet auf, welches jedoch nicht belegbar ist.

6.2 Nachfragevolumen im KOOP-Raum und im weiteren Einzugsgebiet

Das Nachfragevolumen ist als ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen berechnet, d. h. Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus dem Nachfragevolumen bereits exkludiert. Es steht insoweit vollständig dem stationären Ladenhandel zur Verfügung.

Das Nachfragevolumen ermittelt sich aus der Multiplikation der für den KOOP-Raum und dem Einzugsgebiet ermittelten Pro-Kopf-Ausgaben mit der Einwohnerzahl des jeweiligen Teilraums (Marktzonen des Einzugsgebietes).

Die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden von der bulwiengesa AG jährlich neu berechnet und mittels lokalem Kaufkraftindex (Emittent: MB-Research) und unter Heranziehung warengruppenspezifischer Einkommenselastizitäten an das örtliche Niveau angepasst. Die Gewichtung des Kaufkraftindex mit einem warengruppenspezifischen Elastizitätskoeffizienten trägt dem Umstand Rechnung, dass sich Einkommensunterschiede nicht gleichermaßen auf die Ausgaben aller Verwendungsarten übertragen. Insbesondere Ausgaben für den täglichen Bedarf reagieren unterproportional auf Einkommensunterschiede. Die Einkommenselastizität für Güter des Periodischen Bedarfs liegt derzeit entsprechend bei ca. 0,40.

Im Vergleich dazu reagieren hochwertige und langlebige Gebrauchsgüter überproportional (d. h. elastisch) auf Einkommensänderungen. Bei Nonfoods liegt die Einkommenselastizität daher überwiegend in einer Range von 1,00 bis 2,00. Nachstehende Tabelle gibt die Berechnung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet beispielhaft für die ladenhandelsrelevanten Gesamtausgaben wieder. Die Einkommenselastizität für die gesamten ladenhandelsrelevanten Ausgaben

bewegt sich hierfür als Synthese aller gewichteten warengruppenspezifischer Einzelwerte derzeit bei ca. 0,95.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragevolumen im Einzugsgebiet gegenwärtig auf rd. 800,5 Mio. Euro p. a.

Auf Grund kaufkraftbedingter Unterschiede verteilt sich die Nachfrage nicht ganz einwohnerproportional über das Einzugsgebiet. So stellt die kaufkraftschwache Stadt Rendsburg (Marktzone 1) rund 24 % der Einwohner im Einzugsgebiet, trägt jedoch nur rd. 20 % (rund 163,3 Mio. Euro p. a.) zum Gesamtnachfragevolumen bei. Im Periodischen Bedarf beträgt der Rendsburger Nachfrageanteil rd. 22 %, im stärker auf Einkommensunterschiede reagierenden Aperiodischen Bedarf dagegen nur rd. 17 %.

Der gesamte KOOP-Raum (Marktzonen 1 bis 2c) verfügt mit rd. 470,5 Mio. Euro über rd. 59 % des Gesamt-Nachfragevolumens im Einzugsgebiet.

Differenziert nach Hauptwarengruppen entfällt das Gros der ladenhandelsrelevanten Nachfrage auf den Periodischen Bedarf. Diese die Nahversorgung abdeckende Warengruppe macht mit etwa 488 Mio. Euro p. a. ca. 61 % des Gesamtnachfragevolumens aus. Die übrigen Sortimente bewegen sich in Größenordnungen zwischen jeweils ca. 11 und 92 Mio. Euro p. a.

Unter Berücksichtigung von Kaufkraftabflüssen in übergeordnete Konkurrenzcentren 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.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im KOOP-Raum und im weiteren Einzugsgebiet nach Hauptwarengruppen 2022/2023							
	Einzugsgebiet, darin Marktzone						EZG Gesamt
	Zone 1	Zone 2a-c	KOOP-Raum	Zone 3a-b	Zone 4a-b	Zonen 3/4	
Einwohner (31.12.2021)	28.977	43.456	72.433	24.187	23.764	47.951	120.384
Kaufkraft-Index 2022 (D = 100)	77	99	90	100	92	96	92

Hauptwarengruppe	Nachfragevolumen 2022/2023 Tsd. Euro p. a.							%
A Periodischer Bedarf gesamt	108.836	181.479	290.315	101.343	96.310	197.653	487.968	61,0
davon								
1 Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	80.448	129.205	209.653	72.070	69.282	141.352	351.005	43,8
2 Drogerie, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel (WPR)	8.049	14.482	22.531	8.104	7.532	15.637	38.168	4,8
3 OTC-Produkte (frei verkäufliche Arzneimittel)	780	1.463	2.243	820	753	1.573	3.816	0,5
4 Heimtierfutter, Zeitungen/Zeitschriften	2.114	3.628	5.741	2.027	1.910	3.938	9.679	1,2
5 Apothekenpflichtige Medikamente und Rezeptumsätze	17.444	32.702	50.146	18.321	16.833	35.154	85.300	10,7
B Aperiodischer Bedarf gesamt	54.481	125.668	180.149	70.748	61.662	132.410	312.559	39,0
davon								
1 Modischer Bedarf	10.495	24.509	35.004	13.802	11.994	25.796	60.800	7,6
davon								
a) Bekleidung, Accessoires	9.203	20.153	29.356	11.333	10.001	21.334	50.689	6,3
b) Schuhe	2.013	4.407	6.420	2.478	2.187	4.665	11.085	1,4
2 Elektrogeräte, Phono, Photo, EDV, Telekommunikation	7.992	18.949	26.941	10.674	9.244	19.918	46.859	5,9
3 Heimwerker-/Gartenbedarf, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Sport- u. Campingartikel	17.112	36.778	53.889	20.673	18.327	39.000	92.889	11,6
4 Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge	8.809	22.692	31.501	12.803	10.887	23.690	55.191	6,9
5 Sonstige Hartwaren (GPK/Haushaltswaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien, Uhren/Schmuck, Bürobedarf, Optik, Lederwaren, Artikel für Gesundheitspflege, Zoobedarf)	10.074	22.740	32.814	12.796	11.210	24.006	56.821	7,1
C Stationärer Ladenhandel Gesamt	163.317	307.147	470.464	172.091	157.972	330.063	800.527	100,0

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Speziell im Einrichtungsbedarf fehlt aus dem Einzugsgebiet eine ausreichende endogene Tragfähigkeit für ein vollsortiertes Einrichtungshaus. Hierfür wäre ein vielfaches Nachfragevolumen notwendig, welches verkehrlich und gegen den Einfluss des verstärkten regionalen Wettbewerbs am Standort Rendsburg vermutlich kaum zu generieren wäre.

6.3 Einzelhandelszentralitäten im KOOP-Raum

Die Einzelhandelszentralität einer Raumeinheit errechnet sich als dimensionsloser Saldo aus Umsatz/Nachfrage x 100. Fällt die Zentralität "positiv" (>100) aus, fließt per Saldo mehr Kaufkraft zu als ab. Die Standortgemeinde zieht also mehr Nachfrage aus dem Umland an, als dorthin abgegeben wird. Vice versa wird bei einer Zentralität <100, der Standortgemeinde Kaufkraft entzogen und an das Umland abgegeben.

Bei Zentralitätsberechnung wird nur die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung (Hauptwohnsitzinhaber) berücksichtigt. Ferner bezieht sich der Umsatz und die Nachfrage auf den stationären Einzelhandel und beinhaltet somit keine Umsätze und Ausgaben im Online-/Distanzhandel.

Der siedlungsstrukturell eng zusammenhängende Kernbereich des KOOP-Raums führt – berechnet allein auf die Stadt Rendsburg – zu einem Ausweis überhöhter Einzelhandelszentralitäten, welche den Vergleich mit üblichen Mittelzentren stark verzerren. Seit 2004 wurde deshalb der gesamte KOOP-Raum als Basis für die Zentralitätsberechnung herangezogen. Dieser Ansatz wird hier weiterverfolgt. Die berechneten Zentralitäten sind infolgedessen in sich im Zeitablauf vergleichbar, nicht jedoch mit einschlägigen Benchmarks für Städte.

Dem im KOOP-Raum ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumen von rd. 470,5 Mio. Euro p. a. steht ein Gesamtumsatz von rd. 583,0 Mio. Euro p. a. gegenüber. Daraus errechnet sich über alle Branchen hinweg eine deutlich positive Zentralitätskennziffer von 124. Diese positive Ausprägung ist durchaus bemerkenswert, weil der KOOP-Raum Teile des ländlichen Umland-Einzugsgebietes mit den Zonen 2a-c bereits enthält.

Einzelhandelszentralitäten im KOOP-Raum 2022/2023 Hauptwarengruppen				
Warengruppen	Nachfrage- volumen Mio. Euro p. a.	Umsatz Mio. Euro p. a.	Zentralität 2022/ 2023	Zentralität 2011
Periodischer Bedarf	290,3	355,3	122	121
Modischer Bedarf	35,0	45,8	131	151
Elektro/Technik	26,9	37,2	138	111
Do It Yourself (DIY)/Garten/Freizeit	53,9	66,2	123	129
Einrichtungsbedarf	31,5	39,4	125	111
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	32,8	39,1	119	133
Einzelhandel gesamt	470,5	583,0	124	125

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Im Vergleich zu 2011 hat sich die Zentralität im gesamten Warengruppenspektrum damit marginal von 125 auf 124 reduziert. Einzelne Hauptwarengruppen zeigen dabei differenzierte Abweichungen. Der Aufbruch nach Hauptwarengruppen zeigt, dass bei insgesamt recht geringen Varianzen die höchste Zentralität in den Segmenten Modischer Bedarf sowie bei Elektro/Technik vorliegt. Der Modische Bedarf zeigt dabei analog zu den Verkaufsflächenabgängen, einem Nachfragerückgang und dem Angebotsausbau im Umland (Kiel, DOC Neumünster) einen insoweit logischen Zentralitätsverlust. Gleichwohl hat sich die Auslastung bestehender Betriebe durch den Abgang diverser Anbieter durch zumindest partielle Übernahme freigesetzter Umsätze tendenziell erhöht.

Die deutlich positive Veränderung von ca. +17 Prozentpunkten in der Hauptwarengruppe Elektro/Technik resultiert im Wesentlichen aus der Ansiedlung von Media-Markt, welcher im Datensetup des Vorgängerkonzeptes 2013 noch nicht enthalten war.

Im Sortiment Einrichtungsbedarf hat sich die Zentralität seit 2010 in Folge eines erheblichen Angebotsausbaus (u. a. Wohnföhlzentrum in Bñdelsdorf) erhöht. Dies dürfte allerdings keinen Bestand haben: Die Eröffnung Möbel Höffner/Sconto in Kiel Ende 2021 wird das regionale Wettbewerbsgefüge beeinflussen und dem Rendsburger Einrichtungs-handel regionale Marktanteile abnehmen. Das Segment Hartwaren/Persönlicher Bedarf weist durch den Verlust profilierter Fachgeschäfte einen Zentralitätsrückgang auf. Im Bereich DIY/Garten/Sport profitieren Betriebsformen (großformatige Fahrrad-Fachmärkte, im Sportsegment Fa. Decathlon, großformatige Garten- und Pflanzenmärkte), die in Rendsburg/Bñdelsdorf in dieser Form nicht verfügbar sind, weshalb das dortige Angebot mit der Gesamtmarktentwicklung nicht ganz Schritt halten konnte und die Zentralität infolgedessen etwas zurückging, mit 123 Punkten jedoch weiterhin deutlich positiv ist.

6.4 Kaufkraftbindung im KOOP-Raum

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 KOOP-Raum sowie in den Umland-Marktzone 3 und 4 abgeleitet.

Nachfolgende Übersicht leitet die Kaufkraftbindung im gesamten Kooperationsraum nebst dem ländlichen Einzugsgebiet synoptisch her.

Die Kaufkraftbindung je Marktzone und Sortiment erklärt den Umsatz, der mit Einwohnern der jeweiligen Marktzone erzielt wird. In der Summe erklärt sich der Gesamtumsatz je Warengruppe im KOOP-Raum und aus diesem die im vorhergehenden Kapitel dargestellte Zentralität je Warengruppe.

Innerhalb des Einzugsgebietes fällt die Kaufkraftbindung insbesondere für den KOOP-Raum Rendsburg (Zonen 1-2c) vergleichsweise hoch aus. Aktuell werden aufgrund des relativ umfassenden Angebotes sowie weiteren Distanzen zu überlegenen Zentren (v. a. Kiel) rd. 88 % der gesamten ladenhandelsrelevanten Nachfrage des KOOP-Raumes vor Ort gebunden. Die Stadt Rendsburg weist mit ca. 90 % eine leicht höhere Kaufkraftbindung auf als die Umlandzone 2a-c (rd. 86 %). Innerhalb der Umlandzone fällt die Kaufkraftbindung südlich des Nord-Ostsee-Kanals (Zone 2c) geringer aus, da von dort bereits verstärkt Kaufkraft v. a. nach Kiel abfließt. Ursächlich hierfür ist zum einen die topografische und verkehrliche Barriere des Nordostsee-Kanals und zum anderen die gute Verkehrsanbindung an Kiel.

In den ländlichen Umlandzone 3 und 4 reduziert sich die Kaufkraftbindung auf Werte im Bereich 30 - 40 %. Die Eigenversorgung im Periodischen Bedarf ist insbesondere in Zone 4 teilweise recht gut ausgebaut, weshalb aus diesen Gebieten nur geringfügige Kaufkraft in den KOOP-Raum fließt. In erster Linie gewinnen jedoch Abflüsse in regionale Konkurrenzzentren an Bedeutung, die aus den entfernten Marktzone teilweise schneller anzufahren sind als Rendsburg. Diesbezüglich sind insb. verkehrsgünstig vorgelagerte Fachmarktlagen wie Ikea/Höffner/Citti-Park in Kiel, Freesencenter in Neumünster, der Bereich Südring/Hamburger Straße in Heide oder die Fachmarktlage Rendsburger Straße in Eckernförde zu nennen. Mit einer zunehmenden Intensivierung der Abflüsse im Segment Einrichtungsbedarf ist seit Eröffnung des Höffner/Sconto-Standortes in Kiel zu rechnen.

Aus dem Nordteil des Einzugsgebietes fließt auch Kaufkraft nach Schleswig sowie aus dem ländlichen Raum östlich der A7 vor allem nach Eckernförde ab. Grundsätzlich jedoch lag diese Situation bereits bei Erstellung des Vorgängerkonzeptes im Jahr 2013 vor.

Die aktuelle Kaufkraftbindung differenziert nach Hauptwarengruppen:

IST-Kaufkraftbindung – Sortiment Periodischer Bedarf

Im Periodischen Bedarf wird eine Eigenbindung von ca. 92 % erreicht. Rendsburg selbst bewegt sich mit 93 % an der Sättigungsgrenze. Verbreitete Home-Office-Regelungen führen nach der Covid-19-Pandemie nochmals zu einer Anhebung der möglichen Kaufkraftbindung am Wohnort. Ein starker Abfall der Kaufkraftbindung in den entfernteren Marktzonen 3-4 in Größenordnungen 25 - 35 % ist der Eigenversorgung sowie dem Einfluss von außerhalb des Einzugsgebietes liegenden Wettbewerbszentren geschuldet. Sofern dort ein vollständiges und leistungsfähiges Betriebstypenspektrum (Verbrauchermarkt/Discounter/Drogeriemarkt) vorgehalten wird, reduziert sich die Bindungsfähigkeit der Anbieter im KOOP-Raum erheblich. Dies trifft auf gut ausgebauten Zentralorte wie Kropp und abgeschwächt auch auf Erfde zu. Zudem überlagern die Zentralorte Hohenwestedt und Nortorf die südlichen Einzugsgebietszonen des Kooperationsraumes und setzen der Bindungsfähigkeit Grenzen.

IST-Kaufkraftbindung – Sortiment Modischer Bedarf

Im Modischen Bedarf (Bekleidung/Schuhe) bewegt sich die Kaufkraftbindung in der Ausgangslage bei ca. 81 % im Kooperationsraum und ist damit trotz Schwächung durch Angebotsverluste noch relativ stark ausgeprägt. Auch in den Zonen 3 (55 %) und 4 (33 %) kann der Handel im Kooperationsraum mangels Eigenversorgung im ländlichen

Raum noch hohe Bindungsquoten erzielen. In Zone 4 führen regionale Wettbewerbszentren (insbesondere in Kiel) sowie in Ansätzen auch eine eigene gewisse Grundausstattung zu einem spürbaren Abfall der Kaufkraftbindung.

Der KOOP-Raum profitiert im Modesegment von zahlreichen externen Ziel- sowie Gelegenheitskunden durch Tourismus und Berufspendler. Einzelne zugkräftige Anbieter wie das Modehaus ID Sievers haben diesbezüglich eine hohe Bedeutung und eine regionale Ausstrahlung.

IST-Kaufkraftbindung – Sortiment Elektro/Technik

Die aktuelle Kaufkraftbindung im KOOP-Raum beläuft sich auf knapp 88 % und liegt damit ebenfalls in einem für mittelzentrale Verhältnisse hohen Bereich. Lediglich für Nischen- und High End-Produkte sowie aus dem Bereich südlich des Nordostsee-Kanals dürfte nennenswert mit Kaufkraftabflüssen aus dem Kooperationsraum zu rechnen sein. Mit der Ansiedlung des Media-Elektrofachmarktes an der Friedrichstädter Straße konnten vormalige Kaufkraftabflüsse in entferntere Zentren erheblich reduziert werden.

IST-Kaufkraftbindung – 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 Einzugsgebietszonen 2a-c liegt die Bindungsquote etwas niedriger (rund 80 %). Die Marktzonen 3 + 4 weisen eine Kaufkraftbindung von ca. 33 bis 50 % der Nachfrage auf. Damit ist die Kaufkraftbindung insgesamt recht gut entwickelt. Ausbaureserven sind auch nach der Ansiedlung des Baumarkt-/stoffhandels Tepker in Osterrönfeld insbesondere in den Teilsortimenten Freizeit/Sportartikel Hardware, Gartenbedarf und in der bis 2022 boomenden Branche Fahrräder/Zubehör noch erkennbar.

Aktuelle sowie Ziel-Kaufkraftbindung/Nachfragevolumen/Ziel-Umsatz im KOOP-Raum/Einzugsgebiet/ Stand 2022-2023										
Warengruppe		Zone 1	Zone 2a-c	KOOP-Raum (Zone 1+2)	Zone 3a-b	Zone 4a-b	Einzugsgebiet Gesamt	Externer Zufluss	Gesamtumsatz KOOP-Raum	Bindungs- reserve
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	108,8 Mio. €	181,5 Mio. €	290,3 Mio. €	101,3 Mio. €	96,3 Mio. €	488,0 Mio. €			
	KK-Bindung	93 %	91 %		35 %	25 %				
	Bestandsumsatz p. a.	101,2 Mio. €	165,1 Mio. €	266,4 Mio. €	35,5 Mio. €	24,1 Mio. €	325,9 Mio. €	29,4 Mio. €	355,3 Mio. €	
	max. Ziel-Bindung	93 %	91 %		35 %	25 %				
	max. Ziel-Umsatz p. a.	101,2 Mio. €	165,1 Mio. €	266,4 Mio. €	35,5 Mio. €	24,1 Mio. €	325,9 Mio. €	28,0 Mio. €	353,9 Mio. €	-1,4 Mio. €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	10,5 Mio. €	24,5 Mio. €	35,0 Mio. €	13,8 Mio. €	12,0 Mio. €	60,8 Mio. €			
	KK-Bindung	85 %	80 %		55 %	33 %				
	Bestandsumsatz p. a.	8,9 Mio. €	19,6 Mio. €	28,5 Mio. €	7,6 Mio. €	4,0 Mio. €	40,1 Mio. €	5,7 Mio. €	45,8 Mio. €	
	max. Ziel-Bindung	90 %	85 %		60 %	40 %				
	max. Ziel-Umsatz p. a.	9,4 Mio. €	20,8 Mio. €	30,3 Mio. €	8,3 Mio. €	4,8 Mio. €	43,4 Mio. €	6,0 Mio. €	49,4 Mio. €	3,6 Mio. €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen p. a.	8,0 Mio. €	18,9 Mio. €	26,9 Mio. €	10,7 Mio. €	9,2 Mio. €	46,9 Mio. €			
	KK-Bindung	90 %	87 %		54 %	44 %				
	Bestandsumsatz p. a.	7,2 Mio. €	16,5 Mio. €	23,7 Mio. €	5,8 Mio. €	4,1 Mio. €	33,5 Mio. €	3,7 Mio. €	37,2 Mio. €	
	max. Ziel-Bindung	90 %	88 %		55 %	45 %				
	max. Ziel-Umsatz p. a.	7,2 Mio. €	16,7 Mio. €	23,9 Mio. €	5,9 Mio. €	4,2 Mio. €	33,9 Mio. €	3,7 Mio. €	37,6 Mio. €	0,4 Mio. €
DIY/Garten/Sport	Nachfragevolumen p. a.	17,1 Mio. €	36,8 Mio. €	53,9 Mio. €	20,7 Mio. €	18,3 Mio. €	92,9 Mio. €			
	KK-Bindung	87 %	80 %		50 %	33 %				
	Bestandsumsatz p. a.	14,9 Mio. €	29,4 Mio. €	44,3 Mio. €	10,3 Mio. €	6,0 Mio. €	60,7 Mio. €	5,5 Mio. €	66,2 Mio. €	
	max. Ziel-Bindung	90 %	85 %		55 %	40 %				
	max. Ziel-Umsatz p. a.	15,4 Mio. €	31,3 Mio. €	46,7 Mio. €	11,4 Mio. €	7,3 Mio. €	65,4 Mio. €	6,0 Mio. €	71,4 Mio. €	5,2 Mio. €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen p. a.	8,8 Mio. €	22,7 Mio. €	31,5 Mio. €	12,8 Mio. €	10,9 Mio. €	55,2 Mio. €			
	KK-Bindung	77 %	72 %		45 %	33 %				
	Bestandsumsatz p. a.	6,8 Mio. €	16,3 Mio. €	23,1 Mio. €	5,8 Mio. €	3,6 Mio. €	32,5 Mio. €	7,0 Mio. €	39,4 Mio. €	
	max. Ziel-Bindung	70 %	67 %		40 %	30 %				
	max. Ziel-Umsatz p. a.	6,2 Mio. €	15,2 Mio. €	21,4 Mio. €	5,1 Mio. €	3,3 Mio. €	29,8 Mio. €	6,5 Mio. €	36,3 Mio. €	-3,2 Mio. €
Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	10,1 Mio. €	22,7 Mio. €	32,8 Mio. €	12,8 Mio. €	11,2 Mio. €	56,8 Mio. €			
	KK-Bindung	84 %	78 %		50 %	33 %				
	Bestandsumsatz p. a.	8,5 Mio. €	17,7 Mio. €	26,2 Mio. €	6,4 Mio. €	3,7 Mio. €	36,3 Mio. €	2,9 Mio. €	39,1 Mio. €	
	max. Ziel-Bindung	90 %	85 %		60 %	40 %				
	max. Ziel-Umsatz p. a.	9,1 Mio. €	19,3 Mio. €	28,4 Mio. €	7,7 Mio. €	4,5 Mio. €	40,6 Mio. €	3,0 Mio. €	43,6 Mio. €	4,4 Mio. €
GESAMT	Nachfragevolumen p. a.	163,3 Mio. €	307,1 Mio. €	470,5 Mio. €	172,1 Mio. €	158,0 Mio. €	800,5 Mio. €			
	KK-Bindung	90 %	86 %	88 %	41 %	29 %	66 %			
	Bestandsumsatz p. a.	147,5 Mio. €	264,7 Mio. €	412,2 Mio. €	71,3 Mio. €	45,4 Mio. €	529,0 Mio. €	54,1 Mio. €	583,0 Mio. €	
	Umsatzanteil	25 %	45 %	71 %	12 %	8 %	91 %	9 %	100 %	
	max. Ziel-Bindung	91 %	87 %	89 %	43 %	30 %	67 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	148,5 Mio. €	268,4 Mio. €	416,9 Mio. €	73,8 Mio. €	48,1 Mio. €	538,8 Mio. €	53,2 Mio. €	592,0 Mio. €	9,0 Mio. €

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Rundungsdifferenzen möglich

IST-Kaufkraftbindung – Sortiment Einrichtungsbedarf

Im KOOP-Raum liegt die Kaufkraftbindung bei gut 73 % und im ländlichen Umland der Zonen 3 und 4 zwischen rd. 33 bis rd. 45 %. Limitiert wird die Eigenbindungsfähigkeit durch die weiträumige Orientierung auf großformatige Einrichtungshäuser in Oberzentren.

Die Eigenbindung wird getragen von den wenigen Spezialisten für hochwertige Einrichtungen sowie einem breiteren Angebot im Niedrigpreisbereich. Großformatige Anbieter mit einem konsumigen Vollsortiment fehlen aktuell im Kooperationsraum. Sie sind darin in Form eines größeren Wohnkaufhauses >20.000 qm nicht ausreichend tragfähig. Ein relativ großer Teil der Nachfrage fließt daher mit steigender Tendenz in die weitere Region ab (Ikea/Höffner/Sconto in Kiel, diverse Anbieter in Neumünster, Dodenhof in Kaltenkirchen, Möbel Kraft in Bad Segeberg, diverse im Raum Hamburg/Halstenbek).

IST-Kaufkraftbindung – Sortiment Hartwaren/Persönlicher Bedarf

Diese Hauptwarengruppe weist ein recht großes Sortimentsspektrum auf, darin enthalten u. a. Haushaltswaren, Spielwaren, Bücher, Lederwaren, Schreibwaren, Optik, Schmuck, Sanitätsbedarf. Das Spektrum ist weitreichend abgedeckt, jedoch verliert die hier führende Rendsburger Innenstadt an Fachhandelskompetenz, während auf der anderen Seite Niedrigpreisanbieter (Action, TEDI, Woolworth) an deren Stelle tritt.

Die Kaufkraftbindung liegt in Rendsburg bei etwa 84 %; in den Zonen 2a-c dürfte sie leicht unter 80 % und im ländlichen Raum der Zonen 3 und 4 bei etwa 33 bis um 50 % liegen. Ländliche Grundzentren verfügen in diesen Branchen im Regelfall in Teilsortimenten noch über ein gewisses Basisangebot. Insbesondere für spezialisierten und hoch-

wertigen Bedarf sowie als Mitnahmekauf in großformatigen Einrichtungshäusern sind Kaufkraftabflüsse in übergeordnete Zentren zu erwarten.

Umsatzreserven durch erhöhte Kaufkraftbindung in der Gegenwart

Die Marktleistung des Einzelhandels im KOOP-Raum ist allgemein bereits sehr gut und es bestehen kaum Angebotslücken. Zu nennen sind hier Ausbaupotenziale im Garten/Sport (v. a. Fahrräder) und Freizeitbereich, für trendige Mode und "Fast Fashion", für Spielwaren/Babybedarf/Bastel- und Kreativbedarf, gehobene Haushaltswaren und (theoretisch) Möbel im mittleren Genre. Da in vielen Nonfood-Branchen nachfrageseitig keine Steigerungen oder gar Rückgänge des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens zu erwarten sind, ergeben sich für die Ausgangslage gleichwohl wenig zusätzliche Potenzialreserven. Mit einer Ansiedlung expandierender Modemarken und großformatiger Wohnkaufhäuser ist im KOOP-Raum nicht zu rechnen - diese Angebote konzentrieren sich zusehends auf überregional ausstrahlende Standorte.

Im Einzelnen:

- **Periodischer Bedarf:** Gegenwärtige Potenzialreserve rechnerisch -1,4 Mio. Euro p. a.
In der Nahversorgung müsste bei derzeitiger Nachfrage sogar mit einem Rückgang der Umsatzleistung um ca. -1,4 Mio. Euro p. a. gerechnet werden, weil insbesondere regionale Fernkunden weitere Wege für Versorgungskäufe soweit als möglich einsparen. Home-Office-Regelungen stärken zwar die lokale Nachfragebindung, schwächen jedoch ebenso das Umsatzpotenzial mit Einpendlern aus entfernteren Räumen, die davon ihrerseits Ge-

- brauch machen und künftig weniger intensiv Grundversorgungsartikel an ihren Arbeitsplätzen im KOOP-Raum einkaufen. Da Einpendler im KOOP-Raum überwiegen, wird das Nahversorgungsnetz durch Home Office-Regelungen daher eher belastet, als dass es von zu Hause arbeitenden Auspendlern profitieren könnte.
- **Modischer Bedarf:** Potenzialreserve ca. +3,6 Mio. Euro p. a. bei gegenwärtigem Nachfragevolumen.
m modischen Bedarf würde sich bei einer stabilen Nachfrage sogar nach den Abgängen der letzten Jahre ein gewisses Restaurierungspotenzial - mithin die Chance einer Teiltrückbindung verloren gegangener Umsätze in Höhe von rechnerisch zusätzlich etwa +3,6 Mio. Euro p. a. ergeben. Allerdings ist nicht mit einer dauerhaft stabilen ladenhandelsrelevanten Nachfrage zu rechnen. Dass einige Filialisten mit weiter rückläufigem Marktvolumen rechnen, ist auch Ausdruck einiger Standortaufgaben in Rendsburg. Das Potenzial ist auf Sicht also abnehmend.
 - **Elektro/Technik:** Potenzialreserve ca. +/-0,4 Mio. Euro p. a.
Keine nennenswerten Spielräume; der Markt ist nach Ansiedlung des Media-Marktes (und auch unter Berücksichtigung des zeitgleichen Verlustes des Elektro-Fachmarktes im EKZ Eiderpark, dem allerdings die Eröffnung von Expert im Famila-SB-Warenhaus entgegensteht) im Grundsatz ausgeschöpft.
 - **DIY/Garten/Freizeit:** Potenzialreserve ca. +5,2 Mio. Euro p. a.
Das Segment Baustoffe/Heimwerken kann als ausgeschöpft gelten; rechnerische Spielräume bestehen für Pflanzen/Gartenbedarf, Sportsportarten und im wachsenden Fahrrad-/Zubehörmarkt.
 - **Einrichtungsbedarf:** Umsatzrückgang von -3,2 Mio. Euro aus rückläufiger Kaufkraftbindung zu erwarten - hier wirken die Wettbewerbseffekte der Höffner-/Sconto-Eröffnung in Kiel kurzfristig noch dämpfend auf den regionalen Markt ein, weshalb wir die durchsetzbare Kaufkraftbindung des Rendsburger Einrichtungs-handels im Einzugsgebiet unter das bisherige Niveau absenken.
 - **Hartwaren/Persönlicher Bedarf:** Potenzialreserve ca. +4,4 Mio. Euro p. a.
Begrenzte Spielräume für Spielwaren, Babyausstattung und Haushaltswaren; Bücher sind gut besetzt. Ein Großteil des Angebotes entfällt auf niedrigpreisige diskontierende Betriebsformen, d. h. es besteht ggf. Luft für einen begrenzten (Wieder-)Ausbau des Fachhandelsangebotes – sofern hierfür Betreiber zur Verfügung stehen. Nachteilig ist das zunehmende und bereits sehr hohe Kaufkraftgefälle zwischen dem Umland und Rendsburg, was den Betrieb höherwertiger Angebotsgenres in der Rendsburger Innenstadt grundsätzlich erschwert.
- Alles in allem ergibt sich für die Gegenwart eine rechnerische Potenzialreserve von ca. 9 Mio. Euro zusätzlich erzielbaren Umsatzes (+1,5 % über dem aktuellen Umsatzpotenzial) Dies ist gemessen am Ausgangsumsatz von rd. 583,0 Mio. Euro p. a. qm ein eher geringer Spielraum, welcher im Saldo wohl lediglich die Angebotsabgänge der vergangenen Jahre in Ansätzen kompensieren würde. Vor den Hintergrund der mittlerweile nicht unerheblichen Leerstandsflächen begründet diese geringe Reserve keinen nennenswerten Angebotsausbau.

6.5 Mitteltragfähige Verkaufsflächenpotenziale im KOOP-Raum

6.5.1 Methodik

Im vorigen Kapitel wurde ein realistisch erzielbares Umsatzpotenzial anhand der maximal durchsetzbaren Kaufkraftbindung im KOOP-Raum differenziert nach Marktzonen und Hauptwarengruppen mit gegenwärtiger Nachfrageplattform dargestellt.

In einem zweiten Schritt schreiben wir die Marktsituation mittelfristig auf einen Planungshorizont 2025/2026 mittels Einwohner- und Nachfrageprognose fort und berechnen aus dem für 2025/2026 realistischen Zielumsatz über die Gewichtung mit auskömmlichen Flächenproduktivitäten für jede Hauptwarengruppe eine für diesen Prognosezeitraum voraussichtlich nachhaltig tragfähige Verkaufsfläche im KOOP-Raum. Als Flächenproduktivität ziehen wir zunächst die in der Gegenwart im KOOP-Raum bereits erwirtschafteten Flächenproduktivitäten heran. Die gegenwärtig erhöhten Preis- und Kostensteigerungen fordern auch dem Handel eine Erhöhung seiner Umsatzerlöse ab, um dem Kostendruck begegnen zu können. Daher setzen wir die aktuelle Flächenproduktivität bis 2025/2026 um +10 % für die besonders durch Preisinflation belastete Nahversorgung sowie +5 % für Non-food-Sortimente pauschal herauf. Der dadurch gebildete Korridor bewegt sich insoweit zwischen einer relativ günstigen betriebswirtschaftlichen Situation – dem Handel gelingt es, Kostensteigerungen durch Mehrerlöse auszugleichen bzw. diese durch Preiserhöhungen an die Kunden weiterzugeben – und einer ungünstigen Situation – der Handel verharrt auf dem gegenwärtigen Umsatzniveau. Hierunter fällt auch das Szenario verschärften Wettbewerbs, denn ein Markteintritt zusätzlicher Wettbewerber hätte dies möglicherweise zur Konsequenz. Dieses Szenario einer stagnierenden Raumleistung kann als

betriebswirtschaftliche Untergrenze gelten und beinhaltet bereits ein Marktaustrittsrisiko für die betroffenen Anbieter.

Je höher das Ausgangsniveau der Kaufkraftbindung in der jeweiligen Warengruppe bereits ist, desto höher ist dabei auch der verdrängungsrelevante Umsatzanteil möglicher zusätzlicher Wettbewerber im KOOP-Raum.

Aus der Gewichtung des durch optimale Kaufkraftbindung erreichbaren Zielumsatzes mit

- a) 100 % der gegenwärtigen Flächenproduktivität
- b) 105/110 % der gegenwärtigen Flächenproduktivität für 2025/2026

errechnen sich Zielkorridore für voraussichtlich im Kooperationsraum ausreichend tragfähige Verkaufsflächen je Warengruppe.

Insgesamt handelt es sich bei der Ableitung tragfähiger Verkaufsflächen um Orientierungswerte für die künftige Einzelhandelssteuerung und nicht um eine Bedarfsermittlung. Der Verkaufsflächenrahmen kann beispielsweise unterschritten werden, wenn es sich um eine eingeschränkt leistungsfähige Angebotsstruktur handelt oder wenn der Genre-Mix unausgewogen ist.

Beispiel: In einer Branche fehlen Anbieter des mittleren und gehobenen Preissegments – dann wäre die erzielbare Kaufkraftbindungsquote nicht ausgeschöpft und die vorhandene Verkaufsfläche möglicherweise trotzdem nicht wirtschaftlich ausgelastet, obwohl sie innerhalb des berechneten Rahmens liegt. Umgekehrt können überdurchschnittlich ausstrahlungsstarke Betriebe den Orientierungsrahmen auch ausweiten, wenn sie mehr auswärtige Kunden anziehen, als dies vor Ort allgemein üblich ist, mithin wenn sie das vom übrigen Handel determinierte Einzugsgebiet einzelbetrieblich überschreiten können.

Eine signifikante Überschreitung des rechnerisch tragfähigen Verkaufsflächenrahmens ist jedoch stets ein Indiz für ein erhöhtes Marktaustrittsrisiko im Anbieterspektrum. Dies sollte bei Projekten, die einzeln oder in der Summe den ausgewiesenen Flächenrahmen überschreiten, ins Kalkül gezogen, nach Möglichkeit fachgutachterlich bewertet und sorgfältig abgewogen werden. Es ist dabei grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass im Einzelfall Verdrängungswirkungen an städtebaulich nicht geschützten Standorten zu Gunsten übergeordneter städtebaulicher Zielsetzungen, z. B. im Sinne der Innenstadtentwicklung oder zur Schließung von Deckungslücken der Lebensmittel-Nahversorgung, in Kauf genommen werden können.

6.5.2 Voreinschätzung des mittelfristig tragfähigen Verkaufsflächenpotenzials im KOOP-Raum

Die vorstehende Verkaufsflächenpotenzialermittlung basierte auf der aktuellen Marktsituation im KOOP-Raum. Ein in die Zukunft gerichtetes Einzelhandelskonzept muss jedoch auch die künftige Marktentwicklung ins Kalkül nehmen. Hierzu zählen absehbare Angebots- und Wettbewerbsveränderungen sowie die mittelfristige Nachfrageentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

Besonderen Einfluss auf die Nachfrageentwicklung haben die Einflussgrößen Einwohnerverlauf, regionales Kaufkraftniveau sowie die Entwicklung der bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben, die dem stationären Ladeneinzelhandel zur Verfügung stehen.

Die Mittelfristvorausschau bis 2025/2026 wurde mit Prognosestand Frühjahr 2023 unter Berücksichtigung der absehbaren Nachfrageveränderungen nach Ausklang der Covid-19-Pandemie erstellt und unterliegt hinsichtlich des weiteren Fortgangs des Ukraine-Krieges nebst seinen ökonomischen Auswirkungen noch größeren Unsicherheiten. Die Vorausschau berücksichtigt lediglich die ladenhandelsrelevante Nachfrage, d. h. an den Distanz- und Onlinehandel abgetretene bzw. in der Zukunft voraussichtlich noch abzutretende Marktanteile sind bereits herausgerechnet. Hier sind je Warengruppe unterschiedliche Verläufe zu erwarten (vgl. hierzu Kapitel 2.4). Dabei spielt auch eine Rolle, in welchen Segmenten bereits in der Ausgangslage hohe Marktanteile auf den Distanzhandel entfallen (v. a. Mode, Consumer Electronics, Teile des Persönlichen Bedarfs) und somit weitere Marktanteilsgewinne verlangsamt werden. In anderen Segmenten gewinnt der Distanzhandel ausgehend von einem niedrigeren Niveau (v. a. Lebensmittel) zwar rasch an Marktanteilen, jedoch wächst dort teilweise der stationäre Handel weiterhin.

Im Zeitraum 2023 bis 2025/2026 erwarten wir im Ladenhandel insgesamt eine Erholung um etwa +5 %, vorwiegend getragen von der Nahversorgung, während die ladenhandelsrelevante Nachfrage für viele Nonfood-Warengruppen stagniert oder zurückgeht. Eine teilweise rückläufige Nachfrageentwicklung hat in Kombination mit der Notwendigkeit, zur Bewältigung von Kostensteigerungen höhere Flächenproduktivitäten durchzusetzen, entsprechend eine Reduzierung des betriebswirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspektrums zur Folge.

Das gegenwärtige Ausgabeniveau im stationären Handel dürfte v. a. in den Warengruppen Mode/Schuhe, Elektro/Technik, Möbel/Einrichtungsbedarf und Teilen des Persönlichen Bedarfs nicht gehalten werden.

Das Segment Heimwerken/Garten/Sport/Freizeit hat auch stationär durchaus eine Wachstumsperspektive, u. a. getragen von der nach einer aktuellen Delle künftig weiter wachsenden Warengruppe Fahrräder/Zubehör. Ebenso dürften die Ausgaben für Nahversorgung - hier allerdings vorerst weiter getragen durch Preisinflation - weiter ansteigen.

Einwohnerseitig gehen wir bis 2025/2026 für den KOOP-Raum von einer Bevölkerungszunahme um etwa +1 % aus; im ländlichen Raum der Zonen 3 und 4 nehmen wir eine insgesamt stagnative Entwicklung an. Insgesamt gehen wir für den KOOP-Raum somit bis 2025/2026 von einer Einwohnerzahl von rd. 73.200 aus, für das gesamte Einzugsgebiet rund 121.200 Einwohner.

Die Mittelfristvorausschau für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg lässt daher insbesondere für die Nahversorgung gewisse Wachstumspotenziale der Nachfrage in einer Größenordnung von durchaus +12 % im Einzugsgebiet erkennen. Der Aperiodische Bedarf zeigt dagegen teilweise erhebliche zu erwartende Nachfragerückgänge an. Nur in einzelnen Warengruppen ist auch hier, s. oben, ein positiver Trend zu erwarten. So gehen wir im Segment Bau/Garten/Sport/Freizeit noch einem Nachfragezuwachs im Einzugsgebiet aus, der sich neben dem Kernsortiment v. a. auf das Teilsegment Fahrräder/Zubehör stützt.

Die ladenhandelsrelevante Nachfrage nach Gütern des Modischen Bedarfs lässt nach einem starken Rücksetzer durch die Covid-19-Pandemie und dadurch forcierten Marktanteilsverlusten an den Distanz- und Onlinehandel einen mittelfristigen Nachfragerückgang von rund -9 % im Worst Case erwarten, ebenso für Elektro/Technik mit etwa -11 %.

Weitere Warengruppen verhalten sich im Zeitablauf unauffälliger, jedoch ist der stationäre Handel auch bei erneut anziehendem privaten Konsum durch Marktanteilsverluste an den Onlinehandel gehandicapt. Insgesamt nimmt, im Wesentlichen getragen vom Periodischen Bedarf, das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen im KOOP-Raum um ca. +7,2 % auf voraussichtlich 504,4 Mio. Euro p. a. zu.

Ladenhandelsrelevante Nachfrage im KOOP-Raum 2022/2023 und 2025/2026				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.		Δ absolut	Δ in %
	2022/2023	2025/2026*		
Periodischer Bedarf	290,3	325,5	35,2	12,1
Aperiodischer Bedarf	180,1	178,9	-1,3	-0,7
davon				
Modischer Bedarf	35,0	31,9	-3,1	-8,8
Elektro/Technik	26,9	23,9	-3,0	-11,3
DIY/Garten/Freizeit	53,9	59,5	5,6	10,5
Einrichtungsbedarf	31,5	30,5	-1,0	-3,2
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	32,8	33,1	0,3	0,8
Einzelhandel gesamt	470,5	504,4	33,9	7,2

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, *2025/2026: Prognose

Im gesamten Einzugsgebiet erwarten wir ein Nachfragevolumen von etwa 853,4 Mio. Euro p. a. (+6,6 % gegenüber der Gegenwart).

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im KOOP-Raum und im weiteren Einzugsgebiet nach Hauptwarengruppen Vorausschau 2025/2026							
	Einzugsgebiet						EZG Gesamt
	Zone 1	Zone 2a-c	KOOP-Raum	Zone 3a-b	Zone 4a-b	Zonen 3/4	
Einwohner-Annahme 2025/2026	29.300	43.900	73.200	24.200	23.800	48.000	121.200
Konstant gehalten: Kaufkraft-Index 2022 (D = 100)	77	99	90	100	92	96	92

Hauptwarengruppe	Nachfragevolumen 2025-2026 Tsd. Euro p. a.							%
A Periodischer Bedarf	123.124	202.364	325.488	111.872	106.863	218.734	544.223	63,8
B Aperiodischer Bedarf gesamt	54.071	124.816	178.888	69.584	60.696	130.280	309.168	36,2
davon								
1 Modischer Bedarf	9.568	22.341	31.908	12.458	10.838	23.295	55.204	6,5
2 Elektrogeräte, Phono, Photo, EDV, Telekommunikation	6.966	16.929	23.894	9.447	8.144	17.592	41.486	4,9
3 Heimwerker-/Gartenbedarf, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Sport- u. Campingartikel	18.914	40.610	59.523	22.604	20.063	42.667	102.191	12,0
4 Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge	8.679	21.817	30.497	12.184	10.425	22.609	53.106	6,2
5 Sonstige Hartwaren (GPK/Haushaltswaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien, Uhren/Schmuck, Bürobedarf, Optik, Lederwaren, Artikel für Gesundheitspflege, Zoobedarf)	9.944	23.120	33.065	12.891	11.226	24.117	57.182	6,7
C Stationärer Ladenhandel Gesamt	177.195	327.180	504.376	181.456	167.558	349.015	853.391	100,0

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Anhand der durchsetzbaren Ziel-Kaufkraftbindungen im KOOP-Raum und dem umgebenden Einzugsgebiet lässt sich auf Basis der Nachfrageplattform 2025/2026 somit ein mittelfristiger Zielumsatz im KOOP-Raum ermitteln und durch Gewichtung um auskömmliche Flächenproduktivitäten in den Eckwerten

- a) gegenwärtige Auslastung (Stagnation, Kostensteigerungen können nicht weitergegeben werden, real steht dieses Szenario also für eine betriebswirtschaftlich rückläufige Entwicklung im regionalen Einzelhandel und
- b) gegenwärtige Auslastung wird als Sollvorgabe um +10 % (Periodischer Bedarf) bzw. +5 % (Nonfoods) heraufgesetzt und berücksichtigt, dass der Handel zusätzliche Umsatzerlöse erwirtschaften muss, um Kostensteigerungen auffangen zu können

ein mittelfristig voraussichtlich nachhaltig tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial im KOOP-Raum berechnen. Insgesamt kann der Zielumsatz im KOOP-Raum bei Eintreten der Nachfrageentwicklung insgesamt um ca. +48 Mio. Euro p. a. (+8 %) von gegenwärtig 583 Mio. Euro p. a. auf rd. 631 Mio. Euro p. a. heraufgesetzt werden.

Steigerungen ergeben sich im Periodischen Bedarf (ca. +39 Mio. Euro p. a.), für DIY/Garten/Sport/Fahrräder (ca. +12 Mio. Euro p. a.) und für Hartwaren (ca. +5 Mio. Euro p. a.). Mit selbst unter günstigen Voraussetzungen weiter rückläufigem Umsatzpotenzial ist zu rechnen im Modischen Bedarf (ca. -1 Mio. Euro p. a.), Elektro/Technik (ca. -3 Mio. Euro p. a.) sowie wettbewerbsbedingt im Einrichtungsbedarf (ca. um -4 Mio. Euro p. a.).

Gewichtet um betriebswirtschaftlich auskömmliche Flächenproduktivitäten sind bis 2025/2026 insoweit mit einem marktgerecht ausgebildetem Angebots- und Branchenmix im KOOP-Raum berechnet voraus-

sichtlich zwischen rd. 163.300 qm und 172.200 qm VKF tragfähig. Gegenüber dem aktuell betriebenen Umfang von 163.440 qm VKF bedeutet dies im ungünstigen Fall eine weitere Abnahme von ca. -2.100 qm und im günstigen Fall – dann allerdings mit betriebswirtschaftlich deutlich ungünstigerer Netzauslastung auf heutigem Niveau – ein Zuwachs um ca. +8.800 qm. Im Sinne einer ausreichend tragfähigen Netzauslastung sollte jedoch der ungünstigere Eckwert, d. h. ein Abgang von rechnerisch -2.100 qm eher angenommen werden, als ein tragfähiger Zuwachs von +8.800 qm.

Im Einzelnen:

– **Periodischer Bedarf:**

Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. +500 bis ca. 6.200 qm VKF
Dies ist bezogen auf den Gesamttraum nicht sonderlich signifikant, da in der dezentral organisierten Nahversorgung Potenziale des gesamten Kooperationsraumes nicht an einem Standort zentral umgesetzt werden könnten.

Wie bereits im Vorgängerkonzept empfohlen, sollte ein Angebotsausbau weiterhin primär der Marktanpassung noch verbliebener restrukturierungsbedürftiger Betriebe (Discounter <1.000 qm VKF, Vollsortimenter <1.500 qm VKF) dienen, ferner der Schließung von Deckungslücken der wohnortnahen Versorgung. Weiterhin ist die Rendsburger Innenstadt inkl. Neuwerk und den dortigen Entwicklungsquartieren nicht sonderlich gut nahversorgt.

Weiterhin angespannt ist die Wettbewerbslage zwischen den größeren Verbrauchermärkten. Daher sollte eine Orientierung der Flächenentwicklung eher im Bereich des unteren Schwellenwertes erfolgen, keinesfalls jedoch der Maximalwert ausgeschöpft werden. Gemäß Planungsüberblick ist das Gros der aktuellen Ausbauplanungen bereits vorwegnehmend im Bestand enthalten.

Ziel-Kaufkraftbindung/Nachfragevolumen/Ziel-Umsatz im KOOP-Raum/Einzugsgebiet/ Vorausschau 2025/2026											
Warengruppe		Zone 1	Zone 2a-c	KOOP-Raum (Zone 1+2)	Zone 3a-b	Zone 4a-b	Einzugsgebiet Gesamt	Externer Zufluss	Zielumsatz KOOP-Raum 2025/2026	Ausgangs- umsatz 2022/2023	Potenzial- reserve mittelfristig
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	123,1 Mio. €	202,4 Mio. €	325,5 Mio. €	111,9 Mio. €	106,9 Mio. €	544,2 Mio. €				
	max. Ziel-Bindung	93 %	91 %		35 %	25 %					
	max. Ziel-Umsatz p. a.	114,5 Mio. €	184,2 Mio. €	298,7 Mio. €	39,2 Mio. €	26,7 Mio. €	364,5 Mio. €	30,0 Mio. €	394,5 Mio. €	355,3 Mio. €	39,2 Mio. €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	9,6 Mio. €	22,3 Mio. €	31,9 Mio. €	12,5 Mio. €	10,8 Mio. €	55,2 Mio. €				
	max. Ziel-Bindung	90 %	85 %		60 %	40 %					
	max. Ziel-Umsatz p. a.	8,6 Mio. €	19,0 Mio. €	27,6 Mio. €	7,5 Mio. €	4,3 Mio. €	39,4 Mio. €	5,6 Mio. €	45,0 Mio. €	45,8 Mio. €	-0,8 Mio. €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen p. a.	7,0 Mio. €	16,9 Mio. €	23,9 Mio. €	9,4 Mio. €	8,1 Mio. €	41,5 Mio. €				
	max. Ziel-Bindung	90 %	88 %		55 %	45 %					
	max. Ziel-Umsatz p. a.	6,3 Mio. €	14,9 Mio. €	21,2 Mio. €	5,2 Mio. €	3,7 Mio. €	30,0 Mio. €	4,0 Mio. €	34,0 Mio. €	37,2 Mio. €	-3,1 Mio. €
DIY/Garten/Sport	Nachfragevolumen p. a.	18,9 Mio. €	40,6 Mio. €	59,5 Mio. €	22,6 Mio. €	20,1 Mio. €	102,2 Mio. €				
	max. Ziel-Bindung	90 %	85 %		55 %	40 %					
	max. Ziel-Umsatz p. a.	17,0 Mio. €	34,5 Mio. €	51,5 Mio. €	12,4 Mio. €	8,0 Mio. €	72,0 Mio. €	6,5 Mio. €	78,5 Mio. €	66,2 Mio. €	12,3 Mio. €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen p. a.	8,7 Mio. €	21,8 Mio. €	30,5 Mio. €	12,2 Mio. €	10,4 Mio. €	53,1 Mio. €				
	max. Ziel-Bindung	70 %	67 %		40 %	30 %					
	max. Ziel-Umsatz p. a.	6,1 Mio. €	14,6 Mio. €	20,7 Mio. €	4,9 Mio. €	3,1 Mio. €	28,7 Mio. €	6,3 Mio. €	35,0 Mio. €	39,4 Mio. €	-4,4 Mio. €
Hartwaren/	Nachfragevolumen p. a.	9,9 Mio. €	23,1 Mio. €	33,1 Mio. €	12,9 Mio. €	11,2 Mio. €	57,2 Mio. €				
	max. Ziel-Bindung	90 %	85 %		60 %	40 %					
	max. Ziel-Umsatz p. a.	9,0 Mio. €	19,7 Mio. €	28,6 Mio. €	7,7 Mio. €	4,5 Mio. €	40,8 Mio. €	3,1 Mio. €	43,9 Mio. €	39,1 Mio. €	4,8 Mio. €
GESAMT	Nachfragevolumen p. a.	177,2 Mio. €	327,2 Mio. €	504,4 Mio. €	181,5 Mio. €	167,6 Mio. €	853,4 Mio. €				
	Umsatzanteil	26 %	45 %	71 %	12 %	8 %	91 %	9 %	100 %		
	max. Ziel-Bindung	91 %	88 %	89 %	42 %	30 %	67 %				
	max. Ziel-Umsatz p. a.	161,4 Mio. €	286,8 Mio. €	448,3 Mio. €	76,9 Mio. €	50,4 Mio. €	575,5 Mio. €	55,5 Mio. €	631,0 Mio. €	583,0 Mio. €	48,0 Mio. €

Quelle: Berechnung bulwiengesa, Rundungsdifferenzen möglich

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale im GEP-Raum bis 2025/2026								
Sortiment	Ziel-Umsatz 2025/ 2026	Flächenproduktivität rd. Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche qm		Vorhandene Verkaufsfläche 2022/2023 rd.	Rechnerische Verkaufsflächenreserve bis 2025/2026 qm	
	Mio. Euro p. a.	Aktuell	Künftig*)	von	bis	qm	min.	max.
Periodischer Bedarf	394,5	6.280	6.908	57.112	62.823	56.600	512	6.223
Modischer Bedarf	45,0	2.360	2.478	18.164	19.072	19.400	-1.236	-328
Elektro/Technik	34,0	5.680	5.964	5.705	5.991	6.550	-845	-559
DIY/Garten/Sport	78,5	2.330	2.447	32.086	33.690	28.350	3.736	5.340
Einrichtungsbedarf	35,0	1.140	1.197	29.235	30.697	34.600	-5.365	-3.903
Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf*)	43,9	2.200	2.310	19.016	19.967	17.940	1.076	2.027
Total	631,0			161.318	172.240	163.440	-2.122	8.800

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG *) Zuschlag für Kostensteigerungen bis 2025/2026: Periodischer Bedarf +10 %, Nonfoods +5 %

– **Modischer Bedarf:**

Mittelfristig überhängig ca. -300 bis -1.200 qm VKF

In diesem Sortiment verläuft die Nachfrageperspektive negativ und es ging in der zurückliegenden Dekade bereits Verkaufsfläche verloren. Per Saldo ist eher eine Fortsetzung des Rückgangs zu erwarten; durch weitere niedrigpreisige Anbieter mit geringerer Systemauslastung ist jedoch auch ein leichtes Flächenwachstum nicht ausgeschlossen.

– **Elektro/Technik:**

Mittelfristig überhängig ca. -500 bis -800 qm VKF

Keine nennenswerten Spielräume; der Markt ist nach Ansiedlung des Media-Marktes (und unter Berücksichtigung der de facto Wiederansiedlung eines kleineren Expert Elektro-Fachmarktes im EKZ Eiderpark) im Grundsatz ausgeschöpft. Ein leichter Flächenzuwachs durch Nischenanbieter oder durch Teilsortimente ist nicht ausgeschlossen; die Masse des Angebotes wird jedoch mit rückläufiger Raumleistung zu rechnen haben oder weitere Abgänge entlasten den Markt.

– **DIY/Garten/Freizeit:**

Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. 3.700 bis 5.300 qm VKF

Vergleichsweise mäßige Reserve. Das Segment Baustoffe/Heimwerken kann als ausgeschöpft gelten; Spielräume bestehen für Sportsportarten und im wachsenden Fahrrad-/Zubehörmarkt. Die Schließung des kleinen innerörtlichen Baumarktes in Bündelsdorf (soll durch Edeka-Neubau ersetzt werden) entlastete den Markt im Consumer-Segment, dem steht im Baustoffbereich jedoch aktuell eine Neuansiedlung in Osterrönfeld entgegen, ferner wurde nach Abschluss der Untersuchung die ex Lidl-Filiale in Bündelsdorf in 2020 mit einem Kleinpreis-Baumarkt nachbelegt.

– **Einrichtungsbedarf:**

Mittelfristig überhängig ca. -3.900 bis -5.400 qm VKF.

Nach Marktverschärfung durch die Eröffnung Höffner/Sconto in Kiel bei verhaltener Nachfrageentwicklung mit Umsatz- und Marktanteilsverlusten zu rechnen. Das bestehende Gesamtangebot dürfte auf Sicht kaum gehalten werden können. Dem steht nicht entgegen, dass sich Nischenanbieter und leistungsstarke Konzepte ggf. neu ansiedeln könnten, jedoch ist gleichwohl mit Abgängen an anderer Stelle zu rechnen.

– **Hartwaren/Persönlicher Bedarf:**

Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. +1.100 bis ca. 2.000 qm VKF

Begrenzte Spielräume für Spielwaren, Bastel-/Kreativbedarf, Babyausstattung und Haushaltswaren. Ein Großteil des Angebotes entfällt auf niedrigpreisige diskontierende Betriebsformen, d. h. besteht ggf. auch Potenzial für einen begrenzten (Wieder-)Ausbau des Fachhandelsangebotes z. B. für Haushaltswaren, sofern hierfür Betreiber zur Verfügung stehen.

Im Ergebnis besteht vor dem Hintergrund bereits recht umfangreicher Leerstandsflächen derzeit im KOOP-Raum kein Anlass, insbesondere weitere kleinere und mittlere Verkaufsflächen als Angebotsprojekte zu entwickeln. Bei größeren Flächen sollte ein konkreter Betreiber zur Verfügung stehen und sofern dieser nicht aus einer der wenigen Branchen mit Wachstumspotenzial stammt, ist in derartigen Fällen mit erhöhten Verdrängungswirkungen zu rechnen. Ein Großteil der derzeit bereits leer stehenden Handelsflächen dürfte umgenutzt werden müssen – betreffend kleinere Geschäfte in Streu- und Nebenlagen sowie baulich veraltete und/oder an ungünstigen Standorten liegende größere Fachmarktfächen.

7 KONZEPTTEIL

7.1 Zusammenfassung Marktanalyse

7.1.1 Einwohner- und Nachfrageentwicklung im KOOP-Raum

Der KOOP-Wirtschaftsraum Rendsburg Büdelsdorf zählt zum Jahresende 2021 rund 72.400 Einwohner; seit 2011 ergibt sich daraus ein Einwohnerzuwachs um +4,5 %. Zum Erstellungszeitpunkt des Vorgängerkonzeptes war die Einwohnerentwicklung in der Rückschau von 2004 - 2010 noch leicht rückläufig mit weiterhin negativer Prognose. Zwischenzeitlich setzte jedoch migrationsbedingt eine Trendumkehr ein und die Einwohnerzahl im Kooperationsraum entwickelte sich besser, als bei Erstellung des Vorgängerkonzeptes erwartet.

Eine für den Kreis Rendsburg erstellte Bevölkerungsprognose für das Kreisgebiet mit Basisjahr 2017 sieht einen Bevölkerungsrückgang mit etwa durchschnittlich -0,3 % p. a. voraus; aktuell jedoch bestehen hierfür noch keine Anzeichen. Eine aktuelle Prognose des Statistikamtes Nord auf Landesebene sieht mindestens mittelfristig steigende Einwohnerzahlen voraus und trifft den aktuellen Einwohnertrend im KOOP-Raum recht gut.

Daher geht das vorliegende Einzelhandelskonzept davon aus, dass der Kooperationsraum im Zeitraum 2021 - 2025 mit etwa +1 % weiterhin verhalten wächst; für das übrige Einzugsgebiet unterstellen wir eine Stagnation. Derzeit schwer absehbar ist, welche Auswirkungen die kosten- und zinsbedingt jüngste Zurückhaltung im Wohnungsbau auf die kurzfristige Zuwanderung nach Rendsburg und in den KOOP-Raum haben wird.

Bei begrenztem Einwohnerwachstum könnten lediglich steigende Pro-Kopf-Ausgaben für ladenhandelsgestützte Konsumgüterkäufe einen nachhaltig positiven Gesamtnachfragetrend erzeugen. Dies ist mittelfristig allenfalls und zudem inflationsbedingt für die Nahversorgung (Periodischer Bedarf) sowie einige Warengruppen aus dem Hobby-

und Freizeitbereich zu erwarten. Insbesondere Ausgaben für Modischen und Persönlichen Bedarf sowie Elektro/Technik stehen dagegen unter Druck und entwickeln sich bei steigenden Marktanteilen des Onlinehandels für den stationären Ladenhandel voraussichtlich rückläufig oder stagnierend.

Für den Kooperationsraum ergeben sich daher nur punktuelle Wachstumsperspektiven, im Kern weiterhin getragen von einer positiven Nachfrageentwicklung bei nahversorgungsrelevanten Gütern. Vor allem bei den zentrenrelevanten Warengruppen ist dagegen mit einem teilweise empfindlichen Nachfragerückgang zu rechnen (z. B. Modischer Bedarf 2022 bis 2025: durchaus ca. -9 % möglich).

Die gesamte ladenhandelsrelevante Nachfrage im Kooperationsraum dürfte nach derzeitigem Prognosestand von 2022 bis 2025/2026 um etwa 4,5 % leicht steigen, getragen von einer auch preisbedingt steigenden Nachfrage für Güter des Periodischen Bedarfs.

Die großen Gemeinden (v. a. Rendsburg, Büdelsdorf und Fockbek) übernehmen weiterhin wesentliche Arbeitsplatzfunktionen im Kooperationsraum. Seit dem Vorgängerkonzept haben sich die regionalen Pendlerverflechtungen dabei nochmals intensiviert, sowohl die Zahl der Ein- als auch der Auspendler stieg an. Diese Verflechtungen werden durch zunehmende Home-Office-Vereinbarungen gedämpft: Immer mehr Arbeitnehmer können regelmäßig auch von zu Hause aus arbeiten, weshalb auch Versorgungskäufe vom Arbeitsort bzw. Arbeitsweg an den Wohnort verlegt werden können. Per Saldo dürfte der Handel im KOOP-Raum durch den positiven Einpendlerüberschuss aus dem ländlichen Raum hierdurch jedoch auch belastet werden. Aktuell werden – soweit tragfähig – Nahversorgungsstrukturen auch und gerade in ländlichen Zentralorten und größeren Landgemeinden deshalb modernisiert und ausgebaut.

Das Kaufkraftniveau ist in Rendsburg weiter rückläufig und mit einem Index von 77 (Deutschland = 100) sehr niedrig ausgeprägt. Es fällt im gesamten Kooperationsraum mit 90 Punkten daher ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Büdelsdorf liegt mit 93 Punkten leicht darüber. Bei kleinräumiger Betrachtung ist jedoch eine ausgeprägte "Speckgürtelbildung" um Rendsburg/Büdelsdorf herum erkennbar. In den Gemeinden Schülp (Index 120), Borgstedt (109), und Fockbek (111) bestehen deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftniveaus; weitere Gemeinden bewegen sich um den Bundesdurchschnitt. Insgesamt besteht eine ausgeprägt heterogene Einkommensstruktur. Die Innenstadt Rendsburg – eigentlich Sitz des mittelzentral wirksamen Handels – wird als regionaler Einkaufsstandort durch die ausgesprochen niedrigen Kaufkraftverhältnisse in der Kernstadt belastet. Diese Situation hält bereits seit Jahren an und ist als langfristige städtebauliche und standortpolitische Herausforderung erkannt. Ein innerstädtisches Sanierungsgebiet, einzelne bereits durchgeführte oder eingeleitete Entwicklungsvorhaben in der Altstadt sowie vor allem im Bereich der vormaligen Eiderkaserne (Neuwerk) sollen die sozioökonomischen Verhältnisse in der Kernstadt sukzessive verbessern.

Das für den stationären Ladenhandel zur Verfügung stehende Nachfragevolumen im Kooperationsraum beläuft sich aktuell auf rund 470,5 Mio. Euro p. a., davon entfallen fast 62 % auf Sortimente des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/Verbrauchsgüter). Dieser relativ hohe Anteil ist vor allem auf das niedrige Kaufkraftniveau zurückzuführen, das sich besonders abträglich auf die Nachfrage nach gehobenen und längerfristigen Konsumgütern auswirkt.

In der Mittelfristperspektive bis 2025/2026 ist bei einer prognostizierten, leicht steigenden Einwohnerentwicklung mit einem leichten Nachfragewachstum von ca. +7,2 im KOOP-Raum (bzw. +6,6 % im gesamten Einzugsgebiet) zu rechnen, welches jedoch nicht alle Sortimente

gleichermaßen einschließt. Wachstumsimpulse sind für die Nahversorgung, Teile des Freizeitbedarfs sowie für einige Warengruppen des Persönlichen Bedarfs zu erwarten. Das Gros der Nonfood-Sortimente kann jedoch kein nennenswertes Wachstum erwarten und die ladenhandelsrelevante Nachfrage nach modischem Bedarf (Bekleidung, Schuhe, modische Accessoires) und Elektro/Technik kann sogar empfindlich zurückgehen. U. a. ursächlich hierfür sind weiterhin auch Marktanteilsverluste des stationären Handels an den Onlinehandel. Damit wird vor allem der innenstadtprägende Handel geschwächt.

7.1.2 Einzelhandelsentwicklung im Kooperationsraum

Die Einzelhandelsvollerhebung mit Stand 1. Q. 2023 ermittelte im KOOP-Raum einen Gesamtbestand von

- ca. 163.440 qm aktiver Verkaufsfläche
- in 362 Verkaufsstellen mit einem geschätzten
- Umsatzpotenzial von ca. 583 Mio. Euro p. a.

Zum Vergleich: Die Einzelhandelsvollerhebung mit Stand 2010 aus dem Vorgängerkonzept ermittelte im KOOP-Raum einen Gesamtbestand von

- ca. 169.450 qm aktiver Verkaufsfläche
- in 466 Verkaufsstellen mit einem
- Umsatzpotenzial von rd. 432 Mio. Euro. p. a.

Die aktive Einzelhandelsverkaufsfläche im Kooperationsraum wuchs dabei im Zeitraum 2004 bis 2011 noch um beachtliche ca. 32.400 qm (+24%) und auch die Anzahl der Verkaufsflächen stieg von 2004 auf 2011 auf 466 Einheiten. In der zurückliegenden Dekade 2011 bis 2023 ging die Zahl der aktiven Verkaufsstätten dagegen erheblich um -104 Geschäfte bzw. -22 % zurück.

Die Verkaufsstättenzahl reduzierte sich stärker als die aktive Verkaufsfläche; insbesondere kleinflächige Geschäfte gaben in den letzten Jahren vermehrt auch im KOOP-Raum ihren Betrieb auf. Die Umsatzentwicklung verlief mit ca. +35 % dagegen positiv, ist jedoch insbesondere seit 2022 durch eine erhöhte Preisinflation belastet. Treiber ist ein starker Anstieg im Periodischen Bedarf, wohingegen der Umsatz im Aperiodischen Bedarf nur unterdurchschnittlich zunahm.

Substanzverluste waren durch die Schließung zahlreicher vorwiegend kleinerer Anbieter vor allem im modischen Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Accessoires, jüngst verstärkt durch die Schließung C & A), im Baumarktsegment (Schließung eines Gartenmarktes, Angebotsverschiebungen mit Flächenreduzierung in das Niedrigpreissegment) zu verzeichnen. Maßnahmen wie z. B. die Erweiterung des Modehauses ID Sievers konnten dies nicht kompensieren.

Per Saldo moderat steigende Verkaufsflächen ergaben sich für die Nahversorgung, Einrichtungsbedarf und im Hardwaresegment. Die Neuansiedlung von Media-Markt an der Friedrichstädter Straße wurde flächenseitig weitgehend durch die Schließung des Elektrofachmarktes im EKZ Eiderpark negiert, der wiederum durch ein Woolworth-Warenhaus ersetzt wurde. Auch die Fa. Action, Ti, Tedox und Sonderpreis-Baumarkt etablierten sich mit mehreren Kleinpreis- und Aktionskaufhäusern in Rendsburg, Büdelsdorf und Fockbek. Andere niedrigpreisige Nonfood-Standorte (Westerrönfeld) hingegen wurden aufgegeben. Die Übernahme und Verkleinerung des Real-SB-Warenhauses durch Fa. Kaufland im Frühjahr 2023 setzte v. a. dessen Nonfood-Sortimente weitgehend frei. Das fachmarktgeprägte Stadtzentrum Büdelsdorf rund um die Hollerstraße erlebte eine verstärkte Fluktuation, nachdem das zentral gelegene Brunneck-Center (vormals v. a. Rewe, Penny) vorübergehend weitgehend leer stand.

Die Fa. Rewe konzentrierte sich nach Übernahme der Sky-Märkte der vormaligen coop eG stattdessen auf das Rondo (Rewe) und für Penny auf das nahegelegene NVZ Eckernförder Straße.

Im Nahversorgungssegment wurden und werden mehrere Standorte ausgebaut bzw. erweitert neu errichtet (v. a. Lidl in Büdelsdorf, Edeka/Aldi in Büdelsdorf und Fockbek, Edeka in Jevenstedt, Edeka/Aldi am Rendsburger Güterbahnhof); diesen stand die Aufgabe von Rewe und Penny in Büdelsdorf/Brunneck-Center sowie Aldi am Kreishafen gegenüber. Das Brunneck-Center wurde im Frühjahr 2023 durch Netto (Discounter) und Tedox (diskontierender Heimwerkermarkt) nachgelegt. Weitere Modernisierungen/Erweiterungen (Aldi im EKZ Eiderpark, Penny an den Standorten Kreishafen und Eckernförder Straße) sind planerisch eingeleitet; für Aldi in Osterrönfeld ist eine Erweiterung bereits länger beabsichtigt, konnte jedoch planerisch bisher nicht durchgesetzt werden. Kleinere Lebensmittel-SB-Geschäfte schlossen vereinzelt im Rendsburger Stadtgebiet. Im Umland verloren Borgstedt und Osterrönfeld wettbewerbsbedingt ihre kleinen Nahversorger in Kernortslagen; im abgesetzt gelegenen Alt Duvenstedt hingegen wird er ausgebaut.

Das langjährig leer stehende Hertie-Kaufhaus in der Rendsburger Innenstadt am Altstädter Markt wurde zu einem Seniorenwohn- und Pflegezentrum umgebaut und nimmt im Erdgeschoss nur wenige kleine Ladeneinheiten auf, die jedoch zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung noch unvermietet waren. Es entfällt damit als künftiger frequenzbildender Ankerstandort in der Rendsburger Innenstadt.

Die vorhandene Handelsstruktur in Rendsburg ist insoweit primär durch den Nettoverlust zahlreicher vorwiegend kleinteiliger Geschäfte in nahezu allen Lagebereichen gekennzeichnet. Dies führte jedoch nur teilweise zu Leerstandsbildungen.

Vielfach wurden ehemalige Handelsflächen umgenutzt oder von größeren Flächen absorbiert (z. B. durch eingeleitete Restrukturierung auch im EKZ Eiderpark bevorstehend). In der Rendsburger Innenstadt mussten vor allem in Rand- und Nebenlagen mehrere nicht sanierungsfähige Gebäude gesperrt oder abgerissen werden, auch hierdurch wurden über die Jahre etwa 10 Ladeneinheiten ersatzlos vom Markt genommen. Innerstädtische (Ersatz-)Neubauten fokussieren mittlerweile stärker auf Wohnnutzungen.

Leerstände spielen derzeit vor allem in innerstädtischen Rand- und Nebenlagen, durch verstärkte Fluktuation immer wieder auch im Stadtzentrum Büdelsdorf eine Rolle. Leerstandsbildungen in den innerstädtischen Nebenlagen sind dabei kein neues Phänomen, sie werden jedoch seit 2011 von den Rendsburger Innenstadtbesuchern verstärkt wahrgenommen und kritisiert. Mit dem Auszug einiger Filialisten (C & A, Only) wird nunmehr auch die A-Lage betroffen. Insgesamt beläuft sich die Leerstandsquote in der Rendsburger Innenstadt im Frühjahr 2023 auf etwa 15 % der gesamten Ladenfläche. Diese Größenordnung galt in früheren Jahren einmal als erhöht - mittlerweile ist sie durchaus symptomatisch. Bei Konzeptfertigstellung zeichnete sich jedoch die Nachbelegung der C&A-Fläche am Schiffbrückenplatz durch ein Woolworth-Warenhaus um ca. 1.000 qm VKF ab, womit diese Vertriebsform nach vielen Jahren zumindest in kleinerem Format wieder dorthin zurückkehren würde und zudem erneut ein Ankerbetrieb am Schiffbrückenplatz eröffnet.

Auch in den Subzentren treten zunehmend Leerstände durch aufgegebene Nonfood-Geschäfte auf. Sie können teilweise in Erweiterungsvorhaben aufgehen (z. B. im Lidl-Neubau, Alter Bauhof), teilweise werden sie umgenutzt, teilweise stehen sie auch weiterhin leer.

Grundsätzlich finden Betreiber kleinerer und mittlerer Flächen derzeit recht zugkräftige Standorte in der Rendsburger Innenstadt, in Büdelsdorf oder im Eiderpark; bei Kaufland steht auch eine größere Fachmarkteinheit aus dem vormals größeren Real-SBWH noch für nicht zentrenrelevante Kernsortimente zur Verfügung. Daher wird es zunehmend unwahrscheinlich, dass leer gefallene Handelsflächen in Subzentren oder solitären Streulagen für marktübliche Handelsformate nachgenutzt werden - ausgenommen ggf. für Einrichtungen der Stadtteil-Nahversorgung.

Die aktive Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung im KOOP-Raum liegt aktuell mit ca. 2,3 qm/Einwohner (2011: 2,4 qm/Einwohner) weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt von ca. 1,5 qm/Einwohner. Weiterhin gilt die Bewertung, dass eine erhöhte Flächenausstattung für einen relativ verdichteten und neben dem Mittelzentrum mit weiteren Kernorten ausgestatteten Raum in einem strukturschwachen weiteren ländlichen Umfeld grundsätzlich nicht ungewöhnlich und im Gegenteil kennzeichnend für eine zentralörtliche Funktion ist. Gleichwohl zeigt der Verkaufsflächenrückgang der vergangenen Dekade in Verbindung mit nur mehr geringen zusätzlichen Marktpotenzialen sowie unter Berücksichtigung der erhöhten Fluktuation und Leerstandsbildung, dass wesentlich mehr Verkaufsflächen als bereits vorhanden – ggf. mit Ausnahmen in der Nahversorgung und punktuell in einzelnen Branchen – nicht tragfähig sind und Neuentwicklungen ein erhöhtes Verdrängungsrisiko an anderer Stelle auslösen können. Zudem wird das Gros der vorhandenen Leerstände insbesondere in Neben- und Streulagen sowie in veralteten und energetisch nicht sanierten Objekten vermutlich handelsfremd nachgenutzt und teilweise auch abgerissen werden müssen. Bei Standortneuentscheidungen hat Energieeffizienz eine herausragende und zunehmende Bedeutung, weshalb im Einzelfall auch noch Neuerrichtungen vor dem Hintergrund eines erhöhten Leerstandspotenzials keinen Widerspruch darstellen.

7.1.3 Marktverteilung im Kooperationsraum

Die Rendsburger Innenstadt (im Sinne des zentralen Versorgungsgebietes) bleibt trotz städtebaulicher Schwächen ein gewichtiger Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsfunktion Rendsburgs und sie ist vor allem Standort der Identifikation der Bevölkerung mit dem Zentralort Rendsburg. Sie verlor jedoch nochmals geringfügig an Marktanteilen und steht auch weiterhin im Wettbewerb zum Fachmarktstandort Friedrichstädter Straße und zum Stadtzentrum Büdelsdorf. Das Stadtzentrum Büdelsdorf gilt dabei ebenfalls als integrierter Standort und kann insoweit grundsätzlich auch zentrenrelevante Kernsortimente aufnehmen, wohingegen der Lagebereich Friedrichstädter Straße dies als nicht integrierter Sonderstandort nur auf vorhandenen entsprechend ausgewiesenen Flächen mit Bestandsschutz ermöglicht. Auch der Relaunch des EKZ Eiderpark lässt nicht bzw. nur unwesentlich (max. um ca. +5 %) eine Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Kernsortimente zu. Die Auskopplung der Real-Non-food-Sortimente auf eine bisher ungenutzte Ladenfläche nach Übernahme und Verkleinerung des SB-Warenhauses durch Kaufland geschah ebenfalls unter der Maßgabe, dass diese nur durch nicht zentrenrelevante Kernsortimente belegt werden darf.

Derzeit werden in der Rendsburger Innenstadt jährlich rund 75,5 Mio. Euro auf rd. 22.700 qm aktiver VKF umgesetzt (2011: rd. 72 Mio. Euro p. a. auf 27.700 qm VKF). Ihren Marktanteil innerhalb des Kooperationsraumes konnte sie mit rd. 13 % (vormals 16,6 %) gleichwohl nicht behaupten. Der Fachmarkt-Lagebereich um die Friedrichstädter Straße bleibt mit rd. 43.200 qm (2011: 48.400 qm) aktiver VKF, einem Umsatzpotenzial von rd. 127 Mio. Euro p. a. und einem Marktanteil im Kooperationsraum von 22 % der Lagebereich mit dem höchsten Marktgewicht, konnte seinen Marktanteil jedoch ebenfalls nicht ganz halten (2011: 23 %). Zulegen konnten dagegen fast alle bedeutenden Nahversorgungsstandorte.

7.1.4 Rendsburger Innenstadt

Die Kundenbefragungen 2019/2020 an wesentlichen Einkaufsstandorten deuten mittlerweile auf eine gewisse Spaltung der Haushalte hinsichtlich ihrer präferierten Einkaufsorientierungen hin. Rendsburger Innenstadtkunden sind ebenso tendenziell stärker auf umgebende Innenstädte orientierbar, während Kunden der Fachmarktlagen auch umgebende Innenstädte tendenziell weniger aufsuchen, mithin prinzipiell stärker pkw-geeigneten und tendenziell niedrigpreisigeren Standorten verhaftet sind. Nahezu alle Kundengruppen kaufen zunehmend regelmäßig auch im Onlinehandel ein, wenngleich im Falle Rendsburg in einer geringeren Intensität als in vergleichbaren Innenstadtbefragungen gemessen wurde. Der Onlinekauf dürfte sich jedoch durch die Covid-19-Pandemie auch im Raum Rendsburg seither nochmals intensiviert haben.

Reichweite und Frequentierung der Innenstadt (gemessen an der Haupteinkaufslage Schiffbrückenplatz – Hohe Straße) haben sich per Saldo seit der Vorgängeranalyse nicht wesentlich verändert, was unter den gegenwärtigen Gesamtmarktumständen durchaus als Erfolg gewertet werden kann – wenn dieser Befund denn auch in 2023 noch Bestand haben würde, was jedoch zumindest in Frage gestellt werden kann. Auch die verbreitet zu beobachtende Alterung des Innenstadtpublikums bzw. der allmähliche Verlust jüngerer Altersgruppen war in Rendsburg in 2019 nicht oder nur sehr abgeschwächt zu beobachten.

Die Bewertung der städtebaulichen und Angebotsparameter der Innenstadt ist allerdings nach wie vor unterdurchschnittlich, wenngleich für fast alle Parameter leicht verbessert gegenüber 2011. Die Kritik am baulichen Zustand und vor allem einer unübersehbaren Leerstandsbildung hat jedoch zugenommen.

Weiterhin fehlt der Innenstadt auch aus Kundensicht ein Lebensmittelmarkt sowie ein Warenhaus (dieses allerdings ist durch Fa. Woolworth nunmehr angekündigt).

Faktisch hat sich der Handel seit dem Vorgängerkonzept vor allem aus innerstädtischen Nebenlagen weiter zurückgezogen, während sich die Hauptlage Hohe Straße - Schiffbrückenplatz zumindest bis in die jüngste Vergangenheit noch weitgehend stabil positionierte. Der langjährig sein Umfeld am Altstädter Markt belastende Hertie-Leerstand ist nach abgeschlossener Neuentwicklung zwar beseitigt, jedoch wird es dort nach Umwandlung in eine Seniorenwohnanlage mit kleinteiligen (bisher noch unbelegten) Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss künftig keinen frequenzbildenden Ankerbetrieb mehr geben.

Weiterhin 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, welche zunehmend auch für gehobene Wohnprojekte genutzt wird. Dagegen steht eine vielfach marode Bausubstanz, die immer wieder auch zu Sperrungen oder Zwangsabrissen führt. Dies belastet Stadtbild, Nutzungsstruktur und vor allem das Image erheblich. Bereits die zeitgleich zum Vorgängerkonzept durchgeführten sog. Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das mittlerweile eingerichtete Sanierungsgebiet zeigten, dass Leerstände in den innerstädtischen Obergeschossen intensiver auftraten als in den von den Besuchern stärker wahrgenommenen Erdgeschossen. Dies betraf v. a. nicht mehr marktfähigen Wohnraum. Seither wurden bereits mehrere Sanierungen/Neubauten umgesetzt. Sie setzen erdgeschossig in den Rand- und Nebenlagen konsequenterweise nicht mehr auf Handelsnutzungen in den Erdgeschossen. Dieser Transformationsprozess dürfte noch einige Jahre anhalten.

Darüber hinaus belasten weiterhin funktionale Handicaps wie eine verfestigte Funktionsteilung zwischen der Altstadt und dem Quartier Neuwerk, der unvollständig zu befahrende Innenstadtring sowie der für Ortsunkundige verwirrende Verkehrsknoten an der Dresdner Brücke das innerstädtische Geschäftszentrum. Die Stellplatzbewirtschaftung ist aus Kundensicht nach wie vor ein Kritikpunkt; generell wird die Stellplatzbewirtschaftung in Rendsburg weniger als in anderen Städten akzeptiert. Dies mag daran liegen, dass die umliegenden Fachmarktstandorte durchweg freie eingangsbezogene Stellplätze anbieten können. Darüber hinaus fällt es generell schwerer, Parkgebühren an Standorten durchzusetzen, die kundenseitig als wenig attraktiv gelten.

Fußläufige Zuwegungen in die Altstadt sind weiterhin durch Barrieren (Bahntrasse, Innenstadtring) gestört. Mit dem Bedeutungsverlust der Nebenlagen erhöht sich auch die fußläufige Distanz zwischen Bahnhof/ZOB und Hauptgeschäftsbereich; andererseits sichert sie der Achse Jungfernstieg – Hohe Straße eine gewisse Grundfrequenz. Das in der Covid-19-Pandemie auch als Alltagsverkehrsmittel gestärkte Fahrrad kann und sollte auch in Rendsburg im innerstädtischen Verkehr künftig eine größere Bedeutung haben und führt zum Ausbau entsprechender Radwegenetze. In der 2019er Kundenbefragung zeichnete sich eine Bedeutungszunahme des Fahrrades als Verkehrsmittel für das Einkaufen und den Innenstadtbesuch noch nicht ab.

Der Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt kann nach der Erweiterung des Modehauses ID Sievers und der wenngleich weitgehend handelsfremden Neuentwicklung des ehemaligen Hertie-Warenhauses als weitgehend ausentwickelt gelten. Zwar können weiterhin Immobilien restrukturiert und Leerstände ertüchtigt und wiederbelegt werden, größere Neuentwicklungspotenziale zeichnen sich dort jedoch nicht mehr ab und die bereits erkennbare Konsolidierung des Hauptgeschäftsbereichs

reiches auf die gegenwärtige A-Lage Schiffbrückenplatz - Hohe Straße, ergänzt um Achsenverlängerungen in die Holstenstraße und den Jungfernstieg dürfte sich verfestigen.

7.1.5 Nahversorgung im KOOP-Raum

Der Kooperationsraum ist ausreichend tragfähig für sämtliche gängigen Vertriebsformen des periodischen Bedarfs, vom kleinteiligen Handel über Standardformate wie Discounter, Vollsortimenter und Drogeriemarkt bis zum großformatigen SB-Warenhaus einschließlich Spezialformaten wie Parfümerien, Bio-Lebensmittelmärkte, Reformhäuser und Getränkemärkte. Das Angebot konzentriert sich weiterhin insbesondere auf die Stadt Rendsburg als Mittelzentrum sowie Büdelsdorf als Stadtrandkern II. Ordnung mit einem differenziertem Angebotspektrum aller genannter Vertriebsformen, jedoch erhalten auch die einwohnerstarken Umlandgemeinden eine zunehmend modernere Eigenausstattung - dieser Trend besteht bundesweit.

Das Nahversorgungsnetz wurde bzw. wird seit dem Vorgängerkonzept weitgehend modernisiert, viele Betriebe marktgerecht erweitert oder auch neu errichtet. Es wird daher in naher Zukunft fast durchgehend ertüchtigt und seine Standorte in den allermeisten Fällen längerfristig gesichert sein. Die Nahversorgungsstandorte und somit auch die siedlungsstrukturelle Nahversorgungsabdeckung blieben im Siedlungsraum dabei seit 2011 weitgehend unverändert. Weiterhin sind dabei trotz insgesamt guter Abdeckung nicht alle besiedelten Gebiete gleichermaßen an fußläufige Nahversorgung (operationalisiert durch einen 10-Minuten-Gehradius bzw. eine 700-m-Distanzisochrone) angeschlossen.

Im ländlichen Raum steht meist eine zu dünne Besiedlung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung entgegen. Ab etwa 3.000 Einwohnern beginnt je nach Kaufkraft und Wettbewerbsdichte eine ausreichende Tragfähigkeit für marktgängige Lebensmittelmärkte, so dass in einwohnerschwächeren Gemeinden/Siedlungsklustern allenfalls nicht-kommerzielle/geförderte oder genossenschaftlich organisierte kleinflächige Vertriebsformen oder mobile Versorgung durch Verkaufswagen in Betracht kommen. In Schleswig-Holstein hat sich hierfür seit 20 über Jahren das von der Landesregierung initiierte "Markttreff-Konzept" mit aktuell etwa 40 Standorten etabliert. In Gemeinden und Nahbereichen unterhalb etwa 3.000 Einwohnern bieten sie neben einer Basis-Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs je nach Standort arrondierende private, öffentliche oder therapeutische Dienstleistungen und gastronomische Tagesangebote unter einem Dach, dienen der lokalen Bevölkerung zudem als Treffpunkt und stärken somit auch den sozialen Zusammenhalt der Dorfgemeinschaften. Letztlich unterstützen sie klimaschützendes Verhalten der Bevölkerung durch Einsparung überörtlicher Versorgungsfahrten und fördern den Absatz regionaler Produkte. Im Kooperationsraum wird der Frischemarkt in Altdüvenstedt als "Markttreff" geführt, womit dort eine vergleichsweise umfassende und über den Lebensmittelhandel hinausgehende Grundversorgung besteht.

Im zusammenhängenden Siedlungsbereich bestehen in der südlichen Rendsburger Innenstadt (Neuwerk), im verkehrlich isolierten Rendsburger Stadtquartier Hoheluft, in Teilen Büdelsdorfs (nördlicher und östlicher Siedlungsrand) und im Südteil Fockbecks Deckungslücken in der fußläufigen Nahversorgung.

Südlich des Nord-Ostsee-Kanals bestehen in den Gemeinden Wester- und Osterrönfeld sowie in der Rendsburger Exklave Rendsburg-Süd vielfach recht weite fußläufige Wege zu Nahversorgungseinrichtungen, die ansonsten mit den Standorten Busbahnhof und Verkehrskreisels jedoch gut ausgebaut vorhanden sind.

Die Verkaufsflächendichte für Lebensmittelmärkte ab 400 qm VKF ist im Kooperationsraum mit 0,69 qm/Einwohner weiterhin deutlich erhöht. Insbesondere Rendsburg (0,84 qm/Ew.) und Büdelsdorf (0,95 qm/Ew.) stechen diesbezüglich hervor, was auf Versorgungsfunktionen für Teile des umgebenden ländlichen Raumes hinweist, der v. a. in den ländlichen Marktzonen 3 und 4 teilweise geringe eigene Versorgung aufweist. Weiterhin ist jedoch auch und vor allem im Kernbereich Rendsburg/Büdelsdorf und künftig Fockbek eine erhöhte Wettbewerbsintensität unter den Großflächenstandorten ins Kalkül zu nehmen.

Mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte in der Fachmarktlage Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße (Real sowie Famila und Aldi im EKZ Eiderpark) ist das gesamte Nahversorgungsnetz im Kooperationsraum ausreichend siedlungsstrukturell integriert.

Als Benchmark für eine ausreichende siedlungsstrukturelle Integration gelten diesbezüglich

- mindestens 2.000 fußläufig (700-m-Radius bzw. 10-Minuten-Gehisochrone) um den Standort erreichbare Einwohner im zusammenhängenden Siedlungsgebiet Rendsburg/Büdelsdorf und
- mindestens 1.000 fußläufig um den Standort erreichbare Einwohner in den übrigen Mitgliedsgemeinden.

7.1.6 Einzugsgebiet, Kaufkraftbindung, Zentralität und zusätzlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale

Das durch die Rendsburger Innenstadt und die großflächigen Fachmarktstandorte gebildete Umland-Einzugsgebiet ist unverändert. Es erstreckt sich über den Kooperationsraum hinaus in ein strukturschwaches ländliches Umland mit einer beachtlichen Ausdehnung bis ca. 45 km (ab Rendsburg Innenstadt). Marktanalytisch ist es wie zuvor in acht Teilzonen mit zusammen rund 120.400 Einwohnern gegliedert, wovon rd. 72.400 Einwohner im Kooperationsraum leben.

Die Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Kooperationsraum beläuft sich derzeit über alle Sortimente hinweg auf 88 % und ist nahezu ausgereizt. Im angrenzenden Umland der Marktzone 3 werden durchschnittlich um 41 % realisiert, in der entfernteren Randzone 4 durchschnittlich 29 %. Punktuellen begrenzten Bindungsreserven stehen erwartete Rückgänge der Kaufkraftbindung durch regionale Wettbewerbsverschärfungen im Einrichtungsbedarf (neu eröffnete Einrichtungshäuser in Kiel) gegenüber. Marktanteilsabgaben des Ladenhandels an den Distanzhandel, forciert durch die Folgewirkungen der Covid-19 Pandemie, reduzieren dabei die Marktspielräume in vielen Nonfood-Warengruppen, vor allem im modischen Bedarf, Elektro/Technik und Teilen des persönlichen Bedarfs. In der Nahversorgung kann zwar weiterhin durch erhöhte Preisinflation mit anhaltendem Nachfragewachstum gerechnet werden; dort allerdings besteht bereits wie vorstehend geschildert weiterhin im Kernstadtbereich Rendsburg inkl. Büdelsdorf eine erhöhte Wettbewerbsintensität und Verkaufsflächenausstattung. Zudem besteht im gesamten Handel – insbesondere aber auch im Lebensmittelhandel – die Herausforderung, den gestiegenen Kostendruck über Mehrerlöse bzw. Preissteigerungen an die Kunden weiterzugeben, was bislang nicht vollständig gelang.

Die gegenwärtige Einzelhandelszentralität (Einzelhandelszentralität: Umsatz/Verkaufsfläche x 100) im Kooperationsraum liegt bei etwa 124¹, d. h. der im Kooperationsraum getätigte Umsatz liegt um 24 % über dem dort ansässigen Nachfragevolumen. Aus dem Kooperationsraum abfließende Nachfrage wird daher durch Kaufkraftzuflüsse aus dem umgebenden ländlichen Raum überkompensiert.

Zum Vergleich: Im Vorgängerkonzept 2013 wurde die Zentralität für das Jahr 2011 mit rd. 125 angegeben. Aus Gutachtersicht ist auch künftig eine Intensivierung des oberzentralen Wettbewerbs v. a. im Einrichtungsbedarf durch jüngste Eröffnungen in Kiel zu erwarten (Möbel Kraft, Sconto) und die Nahversorgung in ländlichen Zentralorten wird zusehends modernisiert und ausgebaut. Umgekehrt schmilzt das weitgehend kleinteilige Nonfood-Angebot im ländlichen Raum vielfach ab, wodurch regionale Zentren wie Rendsburg durchaus gestärkt werden können. Im Saldo dieser Trends ist ein geringfügiger Wiederanstieg der Einzelhandelszentralität im Kooperationsraum durchaus möglich.

Rechnerisch zusätzliche tragfähige Verkaufsflächenreserven bestehen mittelfristig in einer Größenordnung von etwa -2.100 bis +8.800 qm, unter Berücksichtigung der o. g. Einschränkungen insb. im Periodischen Bedarf sowie für Freizeit/Hobby/Sport (v. a. Fahrräder) und Hartwaren. Der negative Wert zeigt an, dass u. U. auch ein rechnerischer Verkaufsflächenüberhang eintreten könnte, d. h. das gesamte Handelsnetz erwirtschaftet künftig eine niedrigere Auslastung als bisher.

¹ Üblicherweise wird die Einzelhandelszentralität auf eine bestimmte Standortgemeinde berechnet; hier dient abweichend der gesamte Kooperationsraum als Berechnungsbasis. Für Rendsburg wäre eine Zentralität auch wenig aussagekräftig, da die Einwohner der siedlungsstrukturell mit Rendsburg verbundenen Gemeinden Büdelsdorf, Fockbek, Wester- und Osterröndfeld aus der Bezugsbasis ausgeklammert wären, jedoch zum Nahbereich der Stadt Rendsburg gehören. Das Büdelsdorfer Stadtgebiet reicht z. B. auf wenige hundert Meter an die Rendsburger Innenstadt heran.

Möglichen begrenzten Neuentwicklungen können im ungünstigen Fall auch weitere Verkaufsflächenabgänge für Modischen Bedarf, Elektro/Technik und Einrichtungsbedarf gegenüberstehen.

Auch im an sich wachsenden Segment Periodischen Bedarf kann es zu vereinzelt Aufgaben veralteter Betriebe kommen. Zu berücksichtigen ist weiterhin die anhaltende erhöhte Wettbewerbsintensität im Nahversorgungsnetz in der Kernstadt Rendsburg und in Büdelsdorf. Da Nahversorgung vorzugsweise dezentral in Wohnortnähe getätigt wird, sind die Potenzialreserven insoweit auch nicht punktuell verdrängungsneutral umsetzbar, sondern gelten dezentral für den gesamten Kooperationsraum und werden vor diesem räumlich weit gefassten Hintergrund erheblich verwässert.

Abschließend sei betont, dass die Potenzialberechnung keine Bedarfsanalyse ist, sondern vielmehr als Risikoindikation zu verstehen ist. Werden die berechneten Flächenspielflächen überschritten, kann dies durchaus folgenlos bleiben bzw. städtebaulich unschädlich sein, wenn beispielsweise

- künftige Projekte geeignet sind, einzelbetrieblich das bisherige Einzugsgebiet zu überschreiten oder in größerem Maße als der vorhandene Handel die Kaufkraftbindung im ländlichen Umland zu erhöhen;
- künftige Projekte mit einer deutlich niedrigen Flächenauslastung als der bestehende Handel wirtschaftlich ausreichend tragfähig sind;
- künftige Projekte in den wenigen wachsenden Marktsegmenten entwickelt werden, in denen steigende Nachfragevolumina erhöhte Wettbewerbsintensitäten im Zeitablauf auch längerfristig noch ausgleichen können. Dies ist derzeit nicht zuverlässig einschätzbar, trifft jedoch am ehesten auf die Nahversorgung zu.

Ansonsten erhöht das Überschreiten der vorausberechneten tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale das Risiko, dass künftige Projekte Verkaufsflächen an anderer Stelle freisetzen. Dies muss nicht, kann jedoch zu städtebaulich negativen Folgen führen - vor allem, wenn es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt und dadurch Leerstände an integrierten Standorten oder der Rendsburger Innenstadt verursacht werden.

Das Erfordernis, künftig in steigendem Umfang freigesetzte und nicht mehr reaktivierungsfähige Verkaufsflächen umzunutzen, ist auch ohne Überschreitung der Tragfähigkeitsspielräume absehbar. Hierzu tragen im Einzelfall auch Objekt- und Standortmängel bei; dies ist also nicht immer eine Frage der Wettbewerbsintensität. Demzufolge ist es nicht sinnvoll, derzeitige Leerstände in innerstädtischen Randlagen und in Streulagen gegen berechnete Verkaufsflächenreserven aufzurechnen.

7.2 Landesplanerischer Zielrahmen

7.2.1 Vorbemerkung

Das Einzelhandelskonzept findet seine Leitplanken in den verbindlichen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holsteins 2021, darin Kap. 3.10 für großflächige Einzelhandelsvorhaben. "Großflächig" sind grundsätzlich Betriebe mit >800 qm VKF, welche die Regelvermutung des § 11.3 Satz 2 BauNVO erfüllen² sowie großflächige Handelsagglomerationen (z. B. auch kleinere Ladeneinheiten als Bestandteil eines großflächigen Verbundstandortes).

Wir stellen die wesentlichen handelsrelevanten Ziele nachstehend in Kurzform vor. Ein vollständiger Überblick würde den Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes sprengen.

Bisher war es durchaus möglich, einzelne und den Grundzügen des landesplanerischen Zielsystems nicht wesentlich entgegenlaufende Zielabweichungen/Überschreitungen in den Leitlinien regionaler Einzelhandelskonzepte zu verankern, sofern diese zuvor mit der Landesplanung abgestimmt wurden. Hintergrund hierfür ist, dass annahm gemäß die Ausstrahlung großflächigen Einzelhandels grundsätzlich auch überörtlich ist, mithin in aller Regel auch Nachbarkommunen und ggf. Nachbarzentren von Zielüberschreitungen einer Standortgemeinde berührt werden. Es ist schlüssig, eine Tolerierung derartiger Abwei-

² Die Regelvermutung geht davon aus, dass von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 800 qm VKF mehr als "unwesentliche" Auswirkungen u. a. auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsgebiet und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen können. Diese Regelvermutung kann im Ausnahmefall widerlegt werden. In einem derartigen "atypischen" Fall gilt auch ein Betrieb mit mehr als 800 qm VKF nicht als "großflächig" im Sinne der BauNVO. Umgekehrt können auch von Betrieben <800 qm VKF mehr als "unwesentliche" Auswirkungen im o. g. Sinne ausgehen, was ebenfalls nachzuweisen wäre. Sie gelten dann ebenso als "atypisch" und sind sondergebietspflichtig, womit sie auch unter den Regelkreis des Kap. 2.8 LEP fallen. In der Praxis dürften nicht wenige auf 799 qm VKF in Mischgebieten errichtete Lebensmittel-Discounter durchaus geeignet sein, mehr als nur "unwesentliche" Auswirkungen im o. g. Sinne auszulösen.

chungen von einem Einvernehmen aller betroffenen Kommunen abhängig zu machen. Auf Basis eines gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes regional abgestimmte Ansiedlungs- und Entwicklungsleitlinien sind daher wesentliche Grundlagen für eine landesplanerische Tolerierung begrenzter Zielabweichungen. Die im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg kooperierenden Gemeinden beschlossen hierzu das Regionale Einzelhandelskonzept 2013, in welchem u. a. mit der Entwicklungsmöglichkeit auch großflächiger Nahversorgung in ausreichend einwohnerstarken Mitgliedsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion eine durchaus gewichtige Zielabweichung enthalten war.

Das LEP 2021 verankert die Möglichkeit, im Rahmen interkommunaler Vereinbarungen von Zielen abzuweichen, nunmehr auch in einem eigenständigen Ziel (s. dort Kap. 3.10 Ziel 9):

"Von einzelnen Vorgaben der Absätze (Anm.: Ziele/Grundsätze) 1 bis 7 und 11 kann im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden."

Allerdings ist nunmehr im Einzelfall die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens und die Abwägung der Interessen des Einzelfalls mit allen sonstigen relevanten Erfordernissen der Raumordnung erforderlich; der Aufwand für eine zielabweichende Projektumsetzung kann im Einzelfall also erheblich steigen. Wir weisen im Folgenden darauf hin, wenn im Regionalen Einzelhandelskonzept weiterhin absehbar Zielabweichungen vorliegen.

Grundsätzlich sollen jedoch die sich abzeichnenden erweiterten Handlungsspielräume des fortgeschriebenen Landesentwicklungsplans dazu genutzt werden, zielabweichende Entwicklungsleitlinien im künftigen Regionalen Einzelhandelskonzept zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.

Das aus dem Vorgängerkonzept übernommene Standortsystem dient der städtebaulichen Kategorisierung der Einzelhandelslagen im Kooperationsraum und wird nach vorheriger Evaluierung (s. Kap. 4.1.4) aus diesem weitgehend übernommen und bestätigt. Der seinerzeit angewandte fachlich-/rechtliche Rahmen zu ihrer Bestimmung hat ebenfalls weiterhin Bestand.

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen dabei in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten (hier: Rendsburg) auch hierarchisch dem Hauptzentrum nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren. In ländlichen Räumen prägen meist gewachsene Ortskerne einen zentralen Versorgungsbereich aus.

7.2.2 Beeinträchtungsverbot und Schutzanspruch zentraler Versorgungsbereiche

Ein herausgehobener städtebaulicher Schutzanspruch von zentralen Versorgungsbereichen gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen ist u. a. in folgenden Bundesvorschriften thematisiert:

- § 11 Abs. 3 BauNVO (Regelvermutungsregel für Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben);
- § 34 (3) BauGB (Unzulässigkeit schädigender Auswirkungen auf ZVB bei Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich);
- § 1 (6) Nr. 4 BauGB (Rücksichtsnahmegebot kommunaler Bauleitplanung auf Erhalt und Entwicklungsmöglichkeit von ZVB)
- § 2 (2) BauGB (Interkommunales Abstimmungsgebot der Bauleitplanung, Berücksichtigung von Auswirkungen auf ZVB in benachbarten Gemeinden);
- § 9 (2a) BauGB (Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche).

Ebenso greifen die Landesraumordnungsprogramme der Bundesländer den Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf.

Das LEP 2021 nimmt das Beeinträchtungsverbot in seinem Ziel 4 auf:

- "(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz. 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot).*
- (2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen".*

Zusätzlich schützt das schleswig-holsteinische Beeinträchtungsverbot insoweit neben den zentralen Versorgungsbereichen zusätzlich auch die Versorgungsfunktion zentraler Orte und das dezentrale wohnortnahe Nahversorgungsnetz. Unter dessen Schutz fallen somit grundsätzlich alle Nahversorgungsstandorte, die das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllen. Der Abwägung zugänglich ist allerdings der Umstand, dass ein Planvorhaben ggf. selbst an die Stelle eines verdrängten oder abgelösten Nahversorgers treten und dessen Versorgungsaufgabe übernehmen kann.

7.2.3 Landesplanerisches Integrationsgebot

Zentrale Versorgungsbereiche sind zudem präferierte Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit sogenannten zentrenrelevanten Kernsortimenten, welche vom Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans grundsätzlich dorthin (städtebauliches Integrationsgebot).

Für nahversorgungsrelevante Betriebe gilt ein abgeschwächtes, sogenanntes siedlungsstrukturelles Integrationsgebot. Lebensmittel- und ggf. auch Drogeriemärkte, deren Kernsortiment ebenfalls stets auch zentrenrelevant ist, die jedoch als wesentlicher Bestandteil einer wohnortnahen Grundversorgung unter Nebenbedingungen auch an siedlungsstrukturell ausreichend integrierten Standorten mit Wohngebietsanbindung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden können.

→ "Nahversorgungsrelevant" sind im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes alle Sortimente, die unter der Hauptwarengruppe periodischer Bedarf subsumiert sind (s. auch Kap. 7.4).

Die beiden Integrationsgebote gelten nicht für großflächige Vorhaben, deren Kernsortimente weder zentren- noch nahversorgungsrelevant sind.

Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im baulichen Zusammenhang auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig.

Im LEP 2011 (Kap. 3.10, Ziel 6) lautet das Integrationsgebot wie folgt:

"1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot).

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig. (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)".

Der Landesentwicklungsplan verweist großflächigen Einzelhandel nunmehr also an Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche; die im Vorgänger LEP 2010 noch auslegungsfähige Formulierung eines "räumlichen und funktionalen Zusammenhangs" zu einem ZVB wurde aufgegeben. Zu einem zentralen Versorgungsbereich eng benachbarte Standorte knapp außerhalb davon sind nach unserer Einschätzung auch künftig möglich, wenn der ZVB dadurch entweder konkludent oder nach einem vorherigen Erweiterungsbeschluss der Gemeinde auf diese Standorte erweitert werden kann oder vereinfacht gesagt: Mit ihrer Realisierung würde der zentrale Versorgungsbereich auf solche Standorte ausgedehnt. Derzeit sind uns im Kooperationsraum jedoch weder Standorte noch Vorhaben bekannt, auf die diese Unterscheidung Einfluss nehmen würde.

Das Integrationsgebot ist ebenso wie die übrigen Ziele an großflächige Vorhaben adressiert. Dabei zählt jedoch das gesamte Vorhaben, so dass auch an sich kleinflächige Ladeneinheiten für zentrenrelevante Sortimente, die im Rahmen eines SO-Gebietes in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Großflächen festgesetzt werden (z. B. als Teil eines Einkaufszentrums oder als Konzessionärsflächen in Lebensmittelmärkten) durch das Integrationsgebot erfasst und somit an dezentralen Standorten ausgeschlossen werden. Die Landesplanung hat diese Auslegung mit Stellungnahme vom 10. Mai 2021 zwischenzeitlich bestätigt.

Die geforderte *"räumliche Zusammenhang mit Wohnbebauung"* für großflächige Nahversorgung ist im LEP bislang nicht operationalisiert (möglicherweise folgt hierzu eine Arbeitshilfe/Anleitung). Das regionale Einzelhandelskonzept für den Kooperationsraum schließt diese Lücke bis dahin mit der Vorgabe,

- dass unmittelbarer Siedlungsbezug in mindestens zwei Himmelsrichtungen bestehen soll;
- dass im siedlungsmäßig verdichteten Raum (Rendsburg, Büdelsdorf) mindestens 2.000 Einwohner in einem 700-m-Radius (vereinfacht eine 10-Minuten Gehdistanz wiedergebend; unüberwindbare Barrieren sind herauszurechnen) erfasst werden sollen und
- im ländlichen Raum mindestens 1.000 Personen wohnen.

Diese Mindesteinwohnerzahl entspricht im verdichteten Raum etwa einer partiellen Siedlungsanbindung in zwei Himmelsrichtungen mit der Einwohnerdichte einer parzellierten Gartenstadtsiedlung. Im ländlichen Raum können neben größeren Grundstücken im Siedlungsgebiet auch Hofstellen und Freiflächen enthalten sein, daher ist die Einwohnerdichte dort herabgesetzt.

Mit diesem aus unserer Sicht fachlich begründeten Maßstab ist im Kooperationsraum eine Operationalisierung und Gleichbehandlung von Planvorhaben der Nahversorgung möglich.

Sollte die Landesplanung im Rahmen einer Arbeitshilfe verbindliche eigene Operationalisierungen zu einem späteren Zeitpunkt verbindlich nachreichen, treten diese als Benchmarks an die Stelle der oben aufgeführten Maßstäbe des regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Das Integrationsgebot referiert zudem auf eine in Anlage 4 zum LEP beigefügte Sortimentsliste des Landes. Nach unserer Auffassung ist diese jedoch zumindest solange nicht verbindlich, wie in der jeweiligen Standortgemeinde eine fachgerecht ausgearbeitete und an die lokalen Gegebenheiten und Entwicklungsziele angepasste und beschlossene Sortimentsliste vorliegt, was regelmäßig im Rahmen von Einzelhandelskonzepten der Fall ist.

Auch das regionale Einzelhandelskonzept enthält eine auf den Kooperationsraum abgestimmte Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Sie ersetzt insoweit die in Anlage 4 zum Landesentwicklungsplan abgelegte Landesliste.

"(2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen."

Dieser neu hinzugefügte Zusatz zum Integrationsgebot ist im Kooperationsraum bisher nicht einschlägig; entsprechende Standorte existieren nicht und sind nicht geplant. Der autobahnnahe Lagebereich Verkehrskreisel in Osterrönnfeld ist Bestandteil des baulich zusammen-

hängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde Osterrönfeld und er ist nicht an einen Autobahnzubringer angeschlossen, sondern liegt an dessen Einmündung. Er fällt also nicht unter diesen Ausschluss. Im Kooperationsraum unterbindet diese Vorschrift eine etwaige Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im direkten Umfeld der AS Rendsburg/Büdelsdorf an der BAB 7. Großflächiger Einzelhandel ist dort bisher weder vorhanden, noch geplant.

"(3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 1 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

(4) In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf ausnahmsweise die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 Z (Beeinträchtungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).

(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen".

Da (3) bereits die Einschränkung *"in der Regel"* enthält und somit Ausnahmen nicht ausschließt, bedarf es des neuen zusätzlichen Absatzes (4) für größere Mittel- und Oberzentren im Grunde nicht. Satz (4) trifft allerdings auf Rendsburg zu. Auch das bisherige Integrationsgebot begrenzte zentrenrelevante Randsortimente nicht ausnahmslos auf 10 %, so dass sich an den verbindlichen Vorgaben für die Konzeptleitlinien in dieser Hinsicht gleichwohl nichts Wesentliches ändert.

Ziffer (5) ist neu und stellt einen Zusammenhang zwischen zentrenrelevanten Randsortimenten und dem Kernsortiment her. Damit wird einer Auskopplung von Flächen für branchenfremde Sortimente (z. B. Mode in einem Einrichtungshaus) vorgebeugt. Die Vorschrift soll im Kern dem Umstand Rechnung tragen, dass in einigen nicht zentrenrelevanten Handelsbranchen (z. B. Baumärkte, Gartencenter, Einrichtungshäuser, größere Fahrradfachmärkte) gleichwohl nachrangige, jedoch branchenobligatorische Teilsortimente als zentrenrelevant klassifiziert sein können und es für diese Betriebe eine unbillige Härte darstellen würde bzw. ihre Wirtschaftlichkeit prohibitiv beeinflusst werden könnte, wenn diese Sortimente nicht geführt werden dürften. Nicht vorgesehen ist jedoch, dass solche Betriebe ihre eigene Verkaufsfläche zurücknehmen und z. B. branchenfremde Konzessionäre mit zentrenrelevanten Sortimenten aufnehmen können.

7.2.4 Landesplanerisches Zentralitätsgebot

Das LEP verweist großflächigen Einzelhandel mit seinem Zentralitätsgebot grundsätzlich in zentrale Orte (Kap. 3.10, Ziel 3):

(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

Zentrale Orte im Kooperationsraum sind das Mittelzentrum Rendsburg und die dazu direkt benachbarte und siedlungsstrukturell verflochtene Stadt Büdelsdorf, die zu Rendsburg nachgeordnet als Stadtrandkern 2. Ordnung (hinsichtlich Handelsausstattung näherungsweise vergleichbar einem ländlichen Zentralort) ausgewiesen ist.

Weitere Gemeinden im Kooperationsraum durften bisher keinen großflächigen Einzelhandel entwickeln. Da der Verkaufsflächenbedarf regulärer Lebensmittelmärkte seit vielen Jahren die 800-qm-Marke überschritten hat, wurden jedoch in der Praxis vermehrt Zielabweichungen toleriert.

Im Kooperationsraum beherbergen die Gemeinden Fockbek, Wester- und Osterrönfeld, Jevenstedt und Schacht-Audorf teilweise seit vielen Jahren großflächige Lebensmittelmärkte.

Als Konsequenz aus den zahlreichen Zielabweichungen nimmt die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 nunmehr mehrere Ausnahmetatbestände von vornherein in das Zentralitätsgebot auf:

"(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben (...) in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ"

- (a) "die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht";*
- (b) "nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen";*
- (c) "diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet)";*
- (d) "sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) Quadratmeter nicht überschreiten (Ziel. 6 Z (3))".*

Grundsätzlich erscheinen die im Vorgängerkonzept gewährten und faktisch im Kooperationsraum bereits vorhandenen Ausnahmen für großflächige Lebensmittelmärkte künftig durch Ausnahmetatbestände abgedeckt zu werden. Diese sind zwar im Einzelfall zu belegen, je-

doch ist keine Tolerierung durch die Landesplanung mehr erforderlich³.

In Fockbek, Wester- und Osterrönfeld liegt ein ausreichender siedlungsstruktureller Zusammenhang mit dem Zentralort Rendsburg vor, Voraussetzung (c) ist in diesen Gemeinden insoweit gegeben.

Für großflächige Lebensmittelmärkte in abgesetzt gelegenen Gemeinden (derzeit Jevenstedt, Schacht-Audorf) kommen die Prüfmaßstäbe (a) oder (b) zur Anwendung. Der LEP-Entwurf stellt in der Begründung zum Zentralitätsgebot klar, dass gemäß Ausnahmetatbestand (a) die Nachfrageplattform der Standortgemeinde nicht mehrfach, d. h. auf mehrere Lebensmittelmärkte, angerechnet werden kann.

Satz (d) eröffnet nunmehr auch für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten und zugleich raumbeanspruchenden Kernsortimenten Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum. Diese Umschreibung passt z. B. auf Landhandels-, Baustoff-, Zoo- oder Gartenfachmärkte.

Im Kooperationsraum würde der während der 2021 eröffnete Baustoffhandel in Osterrönfeld möglicherweise in die Kategorie derartiger Anbieter fallen.

Nachrichtlich sei erwähnt, dass das Zentralitätsgebot gemäß aktuellem LEP-Entwurf großflächige Designer- oder Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie das DOC Neumünster in Oberzentren verweist.

"(2) Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig".

Diese Vorschrift besteht bereits im Landesentwicklungsplan 2010, ist dort jedoch dem Kongruenzgebot zugeordnet. Für den Kooperationsraum hat diese Einschränkung keine faktischen Auswirkungen, da er abseits überregionaler Verkehrsachsen und im Einflussbereich des bestehenden DOC Neumünster liegend hierfür ohnehin keine realistische Entwicklungschance bietet.

³ Da das REHK 2013 mit der Landesplanung abgestimmt war, bedurfte es im Einzelfall für Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte in den Umlandgemeinden Fockbek, Wester- und Osterrönfeld, Jevenstedt und Schacht-Audorf bereits keiner gesonderten Tolerierung einer Zielabweichung mehr - jedenfalls solange sich deren Zielverkaufsflächen innerhalb der im REHK vereinbarten Dimensionierungen bewegten.

7.2.5 Landesplanerisches Kongruenzgebot

Dieses Ziel steht im direkten Zusammenhang mit dem Zentralitätsgebot und stellt die Dimensionierung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in einen Zusammenhang mit der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes bzw. die Einwohnerbasis seines Verflechtungsraumes. Im LEP 2021 Kap.3.10 Ziel 5 heißt es hierzu⁴:

"Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*
- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und*
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.*

Der Maßstab für eine "wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches" ist in der Begründung zu Ziel 5 Kongruenzgebot genannt:

"Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

⁴ Nur wiedergegeben für die im Kooperationsraum relevanten Zentrentypen

Die Überschreitung eines Umsatzanteils von 30 Prozent ist insbesondere in dünn besiedelten ländlichen Räumen zur Sicherung der Nahversorgung zulässig⁵.

Da das Rendsburger Einzugsgebiet auch in den äußeren Marktzonen 3 und 4 den mittelfentralen Verflechtungsraum teilweise nicht ausschöpft, zudem die Kaufkraftbindung zu den Rändern deutlich abfällt, ist für marktübliche Handelsvorhaben am Standort Rendsburg eine Verletzung des mittelfentralen Kongruenzgebotes sehr unwahrscheinlich.

Anders verhält es sich mit Handelsstandorten in Büdelsdorf, denn der Stadt Büdelsdorf ist als Stadtrandkern 2. Ordnung kein eigenständiger Umland-Verflechtungsbereich zugeordnet. Da Büdelsdorf mit Rendsburg und Teilen des Umlandes eng verflochten ist, dort zudem auch einige Fachmärkte sowie mehrere grundsätzlich weiträumig ausstrahlende Einrichtungsmärkte ansässig sind, strahlt Büdelsdorf mit diesen Angebotsstrukturen im Grunde wie ein Stadtteil Rendsburgs auch in das Umland-Einzugsgebiet aus. Diese Situation ist historisch gewachsen und auch im Vorgängerkonzept als regionaler Konsens grundsätzlich akzeptiert. Insoweit liegt hier bereits in der Ausgangslage eine latente Abweichung vom künftigen Kongruenzgebot vor.

Diesbezüglich wäre z. B. für derartige Vorhaben künftig die Tolerierung einer Zielabweichung auf Basis dieses Konzeptes möglich.

⁵ Die in der Fassung aus 2010 enthaltenen Verkaufsflächenobergrenzen werden in der Begründung für den Typus Unterzentrum als Regelvermutungsgrenzen für die Zieleinhaltung fortgeführt. Wir verzichten auf deren Wiedergabe, da im Kooperationsraum keine Unterzentren existieren.

Rendsburg: Zuordnung der Gemeinden zum Mittel- bzw. Nahbereich		
Nahbereich	Mittelbereich	
Rendsburg	Bargstall	Hanerau-Hademarschen
Alt Duvenstedt	Beldorf	Hohn
Borgstedt	Bendorf	Königshügel
Bovenau	Beringstedt	Lohe-Förden
Büdelsdorf	Bokel	Lütjenwestedt
Bündsdorf	Bornholt	Luhnstedt
Fockbek	Brammer	Nienborstel
Haßmoor	Breiholz	Oldenbüttel
Hörsten	Brinjahe	Owschlag
Holzbunge	Christiansholm	Prinzenmoor
Jevenstedt	Eisendorf	Seefeld
Neu Duvenstedt	Ellerdorf	Sophienhamm
Nübbel	Elsdorf-Westermühlen	Stafstedt
Ostenfeld	Embühren	Steenfeld
Osterrönfeld	Emkendorf	Tackesdorf
Rade b. Rendsburg	Friedrichsgraben	Thaden
Rickert	Friedrichsholm	Todenbüttel
Schacht-Audorf	Gokels	Warder
Schülldorf	Groß Vollstedt	Erfde
Schülp b. Rendsburg	Haale	Meggerdorf
Sehestedt	Hamweddel	Tielen
Westerrönfeld		

Quelle: Verordnung zum Zentralörtlichen System 2009

7.2.6 Weitere künftige landesplanerische Ziele / Grundsätze

Auszugsweise geben wir weitere Ziele (Z) und Grundsätze (G) aus dem LEP 2021 wieder, soweit diese nach unserer Einschätzung im Kooperationsraum Relevanz erhalten.

Abs. 10 G: *"Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden".*

Die Empfehlung einer an der Versorgungsfunktion des jeweiligen Standortes orientierten ÖV-Anbindung wird in die Entwicklungsleitlinien dieses Konzeptes aufgenommen.

Abs. 11 Z: *"Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit dem landesplanerischen Zielen dieses Abschnittes unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnittes die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig. Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb*

- *eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und*
- *keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie*
- *auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs durch Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird.*

Dieses Ziel ermöglicht den Standortgemeinden nunmehr ältere großflächige Handelsstandorte in nicht ausreichend integrierten Lagen, die gleichwohl zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, bestandssichernd zu überplanen. Für Standorte im bisher unbeplanten Innen- oder Außenbereich oder in älteren Gewerbegebieten (vor BauNVO 1990) können nunmehr auch Sondergebiete festgesetzt werden, ohne dass diese als "großflächige Einzelhandelsvorhaben" z. B. am Integrationsgebot scheitern.

Das Regionale Einzelhandelskonzept 2013 räumte im Kooperationsraum im Zuge von Restrukturierungen bestehender Großflächenstandorte – insbesondere im nicht ausreichend integrierten Fachmarktbereich um die Friedrichstädter Straße – Spielräume bis zu +400 qm Verkaufsflächenerweiterungen für zentrenrelevante Sortimente ein. Dieser Entwicklungsspielraum musste streng genommen als Zielabweichung toleriert werden. Derart geringfügige Maßnahmen sind nunmehr unter den beschriebenen Bedingungen auch landesplanerisch zielkonform ausnahmsweise möglich. Hiervon wurde bei der jüngsten Überplanung des Eiderparks im GE Friedrichstädter Straße Gebrauch gemacht.

7.3 Aktuelles Standort- und Zentrensystem im KOOP-Raum

Neben **zentralen Versorgungsbereichen** (ZVB) wurden zuvor ebenso die wichtigsten sonstigen Einzelhandelslagen evaluiert und räumlich abgegrenzt. Zentrale Versorgungsbereiche sind vorstehend und vertieft in Kap. 4.1.4 beschrieben.

Die zentralen Versorgungsbereiche setzen sich zusammen aus den gewachsenen Stadt- und Ortskernen sowie innerhalb des Rendsburger Stadtgebietes aus nachgeordneten Nahversorgungszentren der Stadtteilversorgung. Einen Sonderfall stellen in einigen Umlandgemeinden Nahversorgungszentren dar, die als Cluster oder Verbundstandorte basierend auf Lebensmittelmärkten in siedlungsstruktureller Randlage entwickelt wurden und zwar örtliche Nahversorgungsaufgaben übernehmen, jedoch nicht die gesteigerten städtebaulichen Ansprüche an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen können. Sie sind als **Besondere Nahversorgungszentren** gesondert ausgewiesen. Diese Nahversorgungszentren sind ebenso wie solitäre **Nahversorgungsstandorte** (ausreichend siedlungsintegrierte Lebensmittelmärkte, ggf. arrondiert um einzelne Shops) prinzipiell durch das Beeinträchtigungsverbot geschützt, nämlich als Bestandteil des wohnortnahen Nahversorgungsnetzes der Bevölkerung.

Sodann besteht weiterhin der Typus **Fachmarkt-Sonderstandort** als Cluster für großflächige Fachmärkte oder ggf. auch für großflächige Fachmarkt-Solitäre, die nicht der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Sie können siedlungsintegriert gelegen sein, müssen es jedoch nicht. Nicht integrierte Fachmarktcluster können dabei auch Lebensmittelmärkte enthalten, die insoweit auch den **Sonderstandorten** zugerechnet werden. Sie prägen dort jedoch nicht das Angebot.

In Rendsburg handelt es sich hierbei um den Lagebereich Friedrichstädter Straße mit dem EKZ Eiderpark. Fachmarkt-Sonderstandorte sind keine zentralen Versorgungsbereiche und unterliegen keinem städtebaulichen Schutz. Das schleswig-holsteinische Beeinträchtigungsverbot schützt die im Mittelzentrum Rendsburg ansässigen Fachmärkte im Einzelfall jedoch vor erdrückendem überörtlichem Wettbewerb, der von umgebenden Zentralorten ausgeht. Dieses erweiterte (s. vorheriges Kapitel) raumordnerische Beeinträchtigungsverbot soll die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Rendsburg schützen. Sie kann z. B. dadurch geschädigt werden, dass die Tragfähigkeit des Standortes Rendsburgs für einzelne Branchen durch großflächige Projekte in konkurrierenden Zentralorten in Frage gestellt und somit der mittelzentrale Versorgungsauftrag Rendsburgs beeinträchtigt werden kann. Hierbei ist es unerheblich, ob das Rendsburger Angebot in der jeweiligen Branche schwerpunktmäßig in der Innenstadt oder in einer Fachmarktlage konzentriert ist.

Das im Vorgängerkonzept 2013 erstellte Standort- und Zentrensystem für den Kooperationsraum wird in seinen Grundzügen fortgeführt. Es gliedert sich typisierend in folgende Standorttypen:

■ §1 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

- **Innenstadt Rendsburg** als mittelzentrales Hauptzentrum. Das Hauptzentrum Innenstadt Rendsburg ist Sitz der mittelzentral wirksamen Angebote insbesondere für sogenannte zentrenrelevante Sortimente. Es bietet in hoher Verdichtung einen umfassenden Angebotsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie medizinischer/therapeutischer und kultureller Einrichtungen:
- **Stadtzentrum Büdelsdorf** mit primär lokalem Nahversorgungsauftrag, jedoch mit einzelnen Fachmärkten auch die benachbarte Rendsburger Innenstadt ergänzend.
- **Gewachsene Ortszentren** umgebender Gemeinden mit primär lokalen, auch angrenzende unversorgte ländliche Räume einschließenden Nahversorgungsaufträgen.
- **Integrierte Nahversorgungszentren** in Rendsburg mit primär lokalen Nahversorgungsaufträgen, teilweise auch angrenzende unversorgte ländliche Räume einschließend

Nach Gemeinden sind dies im Einzelnen:

- **Rendsburg**
 - ZVB Hauptzentrum Innenstadt Rendsburg (Hauptgeschäftsbereich Altstadt und Ergänzungsbereich Neuwerk)
 - ZVB Nahversorgungszentrum Kreishafen
 - ZVB Nahversorgungszentrum Flensburger Straße / Eckernförder Straße
 - ZVB Nahversorgungszentrum Alter Bauhof
 - ZVB Nahversorgungszentrum Güterbahnhof / Schleife
- **Büdelsdorf**
 - ZVB Stadtzentrum mit den Ergänzungsbereichen Hollerstraße West und EKZ Rondo
- **Fockbek**
 - ZVB Ortszentrum
- **Jevenstedt**
 - ZVB Ortszentrum
- **Schacht-Audorf**
 - ZVB Ortszentrum

Das Stadtzentrum Büdelsdorf wäre hinsichtlich der zugewiesenen Versorgungsfunktion in einem Stadtrandkern II. Ordnung grundsätzlich als Nahversorgungszentrum einzuordnen; es umfasst jedoch realiter auch einzelne Nonfood-Fachmärkte mit überörtlicher Ausstrahlung. Handelsschwerpunkte sind neben der Nahversorgung der Einrichtungsbedarf. Weitere aperiodische zentrenrelevante Sortimente sind dort durch einzelne mittelgroße Anbieter vertreten.

Ergänzt wird der Einzelhandel durch Gastronomie, vielfältige Dienstleistungen sowie medizinischer/therapeutischer und kultureller Einrichtungen.

Die Nahversorgungszentren und Ortszentren bezeichnen überwiegend stark verdichtete Nahversorgungsagglomerationen, welche in dicht besiedelten Wohnquartieren innerhalb von Rendsburg sowie den Umlandgemeinden eingebettet sind und dort Grundversorgungsfunktionen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit besonderer fußläufiger Hinwendung übernehmen. Sie zeichnen sich u. a. auch dadurch aus, dass sie jeweils auf einem Supermarkt mit Vollsortimentsanspruch, häufig ergänzt um weitere Dienstleistungen, wie z. B. Postshop basieren. Sie sind arrondiert um weitere Handels- und Dienstleistungsnutzungen, z. B. Backshop, Apotheke, Sparkasse/Kreditinstitut.

■ §2 SONDERSTANDORTE (Großflächige Handelscluster ohne Qualifikation als zentraler Versorgungsbereich)

Das Konzept unterscheidet diesbezüglich zwei Standorttypen:

- Großflächige **Fachmarktcluster** und **Fachmarktzentren** mit überörtlicher Ausstrahlung und mittelzentraler Versorgungsfunktion, die Rendsburger Innenstadt ergänzend und teilweise auch mit ihr konkurrierend, daher besonderer Lenkung bedürftig.

- **Besondere Nahversorgungszentren:** Hierbei handelt es sich um Nahversorgungszentren, die lagebedingt und/oder aus städtebaulichen Gründen nicht ausreichend als zentrale Versorgungsbereiche qualifiziert sind, jedoch als noch ausreichend siedlungsstrukturell integriert gelten können. Die im Kooperationsraum hierunter fallenden Standorte befinden sich jeweils in Siedlungsrandlagen mit eingeschränkter, jedoch noch ausreichender Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich. Ihre Standortgemeinden verfügen nicht über gewachsene Ortskerne und auch nicht über hierzu geeignete innerhalb der Siedlungsstruktur gelegene Flächenalternativen (Westerrönfeld, Osterrönfeld) oder ein gewachsener Ortskern ist vorhanden, kann jedoch nicht alle für eine qualitativ befriedigende Nahversorgung der Standortgemeinde erforderlichen Betriebstypen aufnehmen (Fockbek). Da die besonderen Nahversorgungszentren keine zentralen Versorgungsbereiche sind, gelten sie nicht als ausreichend städtebaulich integrierte Standorte im Sinne des Integrationsgebotes. Eine Festsetzung zentrenrelevanter Gebrauchsgüter-Sortimente in großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist dort demzufolge nicht zielkonform.



Zentrale Standorte, Nahversorgungszentren und Sonderlage Friedrichstädter Straße im KOOP-Raum

Stadt- und Ortszentren (ZVBs)		Sonderlagen und Nahversorgungsstandorte ohne ZVB-Qualifikation	
1	Rendsburg Innenstadt	10	Rendsburg, SO GE Friedrichstädter Straße inkl. Eiderpark
2	Büdelndorf Stadtzentrum	11	Fockbek, NVZ Disshorn
3	Fockbek Ortszentrum	12	Osterrönfeld, NVZ Verkehrskreisel
4	Jevenstedt Ortszentrum	13	Westerrönfeld, NVZ Am Busbhf.
5	Schacht-Audorf Ortszentrum		KOOP-Raum
Nahversorgungszentren (ZVBs)			
6	Rendsburg Kreishafen		
7	Rendsburg Flensburg/Eckernförder Str.		
8	Rendsburg Alter Bauhof		
9	Rendsburg Güterbf./Schleife		

Im Einzelnen:

Im Kooperationsraum besteht nur ein, wenngleich sehr weitläufiges, nicht ausreichend integriertes Fachmarktcluster:

- Rendsburg**
 Fachmarkt-Sonderlage und Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße inkl. Real SB-Warenhaus und EKZ Eiderpark. Auch enthaltene Lebensmittel- und Verbrauchermärkte werden diesem Lagetypus zugerechnet (Real, Famila, Aldi). Der Lagebereich strahlt ebenso wie die Innenstadt überörtlich in das gesamte Einzugsgebiet aus und ist mitbestimmend für die Gesamtreichweite und die mittelzentrale Versorgungsfunktion. Nahezu alle Sortimente und gängigen Fachmarkt-Vertriebsformen sind dort vertreten. Der Lagebereich ist als Fachmarktstandort in dieser Form und in diesem Umfang einzigartig im Großraum Rendsburg.

Folgende Nahversorgungszentren hätten zwar nach Art und Umfang ausreichend Masse für einen zentralen Versorgungsbereich, erfüllen jedoch aufgrund ihrer städtebaulichen (Lage-)Faktoren nicht die Kriterien eines ZVB. Sie sind deshalb als **Besondere Nahversorgungszentren** ausgewiesen:

- Osterrönfeld**
 Sonderstandort Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel
- Westerrönfeld**
 Sonderstandort Nahversorgungszentrum Am Busbahnhof
- Fockbek**
 Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn

Alle derzeit im Kooperationsraum vorhandenen großflächigen Handelscluster lassen sich einer der vorgenannten Standortkategorien zuordnen.

Einzelne großflächige Lebensmittelmärkte oder solitäre großflächige Fachmärkte werden den nachstehenden Standorttypen zugerechnet:

■ §3 SOLITÄRE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Solitäre Nahversorgungsstandorte basieren auf einem einzelnen Lebensmittelmarkt, verfügen jedoch insgesamt über einen Angebotsumfang (<10 Betriebe, fehlende arrondierende Dienstleistungsnutzungen) und/oder eine Angebotsmasse (<1.000 qm Gesamtverkaufsfläche), die zu gering für eine Qualifikation als zentraler Versorgungsbereich ist.

Sie sind ebenso wie die "Besonderen Nahversorgungszentren" (NVZ ohne ZVB-Qualifikation) Bestandteil des siedlungsstrukturell integrierten und somit wohnortnahen dezentralen Nahversorgungsnetzes und in dieser Funktion auch durch das städtebauliche Beeinträchtigungsverbot geschützt. Das Beeinträchtigungsverbot schützt allerdings nicht konkrete Betriebe, sondern den wohnortnahen Zugang der Bevölkerung zu Nahversorgung. Ein vorhandener Nahversorgungsstandort könnte also durchaus durch einen neu entwickelten Wettbewerbsstandort abgelöst werden, wenn dieser im gleichen Nahbereich liegt und dessen Versorgungsfunktion übernehmen kann.

Ihr Versorgungsauftrag reicht meist von der Quartiers-Nahversorgung bis hin zu einer stadtweiten oder ausschnitthaft auch überörtlichen Nahversorgung durch großflächige leistungsfähige und umsatzstarke Betriebe. Sie übernehmen eine ergänzende und übergreifende Versorgungsfunktion für schwach ausgestattete Stadtquartiere und auch für Nachbargemeinden, die für eine umfassende Eigenversorgung nicht die notwendige Tragfähigkeit aufweisen.

Nahversorgungsstandorte sollen zudem ausreichend siedlungsstrukturell integriert liegen, d. h. mindestens 2.000 Einwohner in einem fußläufigen Umgriff innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches Rendsburg/Fockbek/Büdelisdorf und mindestens 1.000 Einwohner in einem fußläufigen Umgriff in den übrigen Kooperationsgemeinden aufweisen. Als "fußläufig" gelten ein standardisierter 700-m-Radius oder eine 10-Minuten-Gehisochrone um den jeweiligen Standort.

Eine Besonderheit des Kooperationsraumes besteht darin, dass fast alle Lebensmittelmärkte Bestandteil eines Handelsclusters sind. Solitäre Lebensmittelmärkte sind darüber hinaus nur vereinzelt vorhanden: Lidl in Büdelisdorf, Edeka in RD-Schleife und Edeka/Markttreff in Alt-Duvenstedt sind die einzigen solitären Nahversorgungsstandorte. Der Markt in Alt-Duvenstedt liegt allerdings im Ortskern zusammen mit einigen arrondierenden Nutzungen und hat eher Versorgungskerncharakter, als dass er Bestandteil eines dezentralen Netzes wäre. Er ist nur deshalb als Nahversorgungsstandort klassifiziert, weil der Ortskern der kleinen Gemeinde Alt Duvenstedt nicht ausreichend Masse für eine ZVB-Qualifikation aufweist.

§4 SOLITÄRE GEWERBEGEBIETSSTANDORTE UND SONSTIGE SONDERLAGEN

Hierzu zählen:

- großflächige Nahversorgungsstandorte in siedlungsstrukturell nicht ausreichend integrierten Lagen z. B. in Gewerbegebieten sowie
- alle großflächigen Nonfood-Fachmärkte (Gebrauchsgüter im Unterschied zu Nahversorgung/Periodischer Bedarf) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche subsumiert. Diese Streulagen können dabei durchaus siedlungsintegriert sein.

Typ a) ist im Kooperationsraum derzeit nicht vertreten. Die einzigen drei siedlungsstrukturell nicht ausreichend integrierten Lebensmittelmärkte (Real sowie Famila und Aldi im EKZ Eiderpark) sind der Fachmarktlage Friedrichstädter Straße zugeordnet.

Typ b) sind pauschal alle solitären großflächigen Nonfood-Fachmärkte bzw. großflächige Standortnachbarschaften für Nonfood-Sortimente zugeordnet, die nicht einem zentralen Versorgungsbereich und nicht dem GE Friedrichstädter Straße zugeordnet werden können. Sie kommen allerdings nur sehr vereinzelt vor (z. B. Sonderpreis-Baumarkt in Büdelsdorf als Nachfolgenutzung im vormaligen Lidl-Objekt, Baustoffhandel in Osterrönfeld, Einrichtungsmärkte in Büdelsdorf)

Diesen Sonderstandorten ist gemeinsam, dass sie dem städtebaulichen Integrationsgebot für großflächigen Einzelhandel mit sogenannten zentrenrelevanten Kernsortimenten bzw. dem abgeschwächteren siedlungsstrukturellen Integrationsgebot für großflächige Lebensmittelmärkte der Nahversorgung nicht entsprechen.

Zentren- und Standorttypologie im Kooperationsraum		
Typ	Standorte im KOOP-Raum	Versorgungsfunktion
Städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Standorte		
Stadt- und Ortszentren i. S. zentraler Versorgungsbereiche (ZVB)	Rendsburg Innenstadt	Überörtlich
	Büdelsdorf Stadtzentrum	Nahversorgung/Überörtlich
	Fockbek Ortszentrum	Nahversorgung
	Jevenstedt Ortszentrum	Nahversorgung
	Schacht-Audorf Ortszentrum	Nahversorgung
Nahversorgungszentren i. S. zentraler Versorgungsbereiche (ZVB)	Rendsburg, Kreishafen	Nahversorgung/Überörtlich
	Rendsburg, Flensbg. Straße	Nahversorgung
	Rendsburg, Alter Bauhof	Nahversorgung
	Rendsburg, Güterbf./Schleife	Nahversorgung
Siedlungsstrukturell integrierte Standorte		
Besondere Nahversorgungszentren	Fockbek, Disshorn	Nahversorgung
	Westerrönfeld, Busbahnhof	Nahversorgung
	Osterrönfeld, Verkehrskreisel	Nahversorgung
Solitäre Nahversorgungsstandorte	Einzelne Lebensmittelmärkte	Nahversorgung
Nicht ausreichend integrierte Standorte		
Fachmarkt-Sonderlagen	GE Friedrichstädter Straße	Überörtlich
Fachmarkt-Sonderstandorte	Einzelne kleinere Fachmärkte	meist überörtlich
Siedlungsstrukturell nicht integrierte Nahversorgungsstandorte	Im KOOP-Raum derzeit nicht vorhanden	-

7.4 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Kooperationsraum (Sortimentsliste)

Das Sortimentskonzept dient vorbereitend für die künftige Einzelhandelssteuerung einer Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile, die

- primär den innerstädtischen ZVB vorbehalten sein sollen (**zentrenrelevante Sortimente**);
- auch dezentral wohnortnah der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (**nahversorgungsrelevante Sortimente**);
- grundsätzlich keinerlei aus der Einzelhandelssteuerung begründeten räumlichen Ansiedlungsbeschränkungen unterliegen (**nicht zentrenrelevante Sortimente**).

■ §1 ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

Nach überwiegender fachlicher und rechtlicher Auffassung ist eine entsprechende Sortimentszuordnung auf Basis einer Marktanalyse jeweils aus den örtlichen Verhältnissen abzuleiten. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich grundsätzlich durch folgende Kriterien aus:

- Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung zentraler Versorgungsbereiche und/oder prägen das dortige Angebot.
- Die Innenstadt Rendsburg und ggf. die weiteren Ortskerne sind innerhalb des KOOP-Raumes regelmäßig die marktführenden Standortbereiche für diese Sortimente.

- Zentrenrelevante Sortimente werden kundenseitig regelmäßig in der Innenstadt erwartet.
- Zentrenrelevante Sortimente benötigen i.d.R. keine unmittelbar zugeordneten Stellplätze bzw. die angebotenen Waren können auch ohne Pkw transportiert werden. Ausnahme: Lebensmittel, aufgrund typischerweise auch größerer Einkaufsmengen.
- Zentrenrelevante Sortimente weisen ein erhöhtes Kopplungspotenzial untereinander auf (Einkäufe werden miteinander verknüpft).
- Zentrenrelevante Sortimente leisten eine breite Kundenansprache und richten sich nicht nur an wenige Special Interest-Kunden.
- Die Belastbarkeit durch ein innenstadttypisches Mietniveau ist bei Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten üblicherweise gewährleistet.

Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente erfüllen alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen. Bei der Zuordnung eines Sortimentes zu den zentrenrelevanten Sortimenten sollte jedoch die Mehrzahl der Kriterien zutreffen.

Zur Schließung von Sortimentslücken in einer Innenstadt kann in begründeten Fällen auch ein Sortiment als zentrenrelevant klassifiziert werden, das dort aktuell nicht oder nur ungenügend vertreten ist, allerdings sollte für dieses Sortiment im Falle einer derartigen Einstufung eine realistische Ansiedlungschance in der Innenstadt bestehen.

Zentrenrelevante Sortimente werden bei regionalen Kooperationen im Regelfall auch in den Nachbargemeinden des zentralen Ortes verbindlich, selbst wenn sie in den dortigen Ortszentren keine prägende Rolle spielen sollten. Dieses Vorgehen verhindert, dass benachbarte Kommunen die Einzelhandelssteuerung des zentralen Ortes unterlaufen. Ferner haben umgebende Orte im ländlichen Raum als Grundzentren oder ländliche Zentralorte (sofern überhaupt eine Klassifikation als zentraler Ort vorliegt) allenfalls Nahversorgungsfunktionen zu erfüllen. Auf die Ausstattung ihrer Ortskerne mit Nonfood-Angeboten kommt es daher weniger an, als in der Innenstadt des zugehörigen Mittel- oder Oberzentrums. Der Katalog zentrenrelevanter Sortimente orientiert sich deshalb im Kooperationsraum primär an der Rendsburger Innenstadt. Er wird jedoch für den gesamten Raum verbindlich, da nahezu alle Umlandgemeinden mit nennenswerter Handelsausstattung räumlich und verkehrlich sehr eng mit Rendsburg verknüpft sind oder wie die Nachbarstadt Büdelsdorf siedlungsstrukturell sogar unmittelbar verbunden sind.

■ §2 NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente, welche großflächig im Sinne einer wohnortnahen Nahversorgung auch an dezentralen ausreichend siedlungsintegrierten Standorten (= Nahversorgungsstandorte) konzeptkonform angesiedelt sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten Lebensmittel und Verbrauchsgüter und entsprechen im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes der Hauptwarengruppe Periodischer Bedarf.

Kriterien für nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Bestandteil des flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs prägend für zentrale Standorte der Nahversorgung, regelmäßig darüber hinaus auch in ausreichend integrierten Stadtteil-Streulagen anzutreffen.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auch zentrenrelevant. Sie werden jedoch auch in den Raumordnungsprogrammen der Länder – auch im LEP Schleswig-Holstein zutreffend – abweichend davon geregelt.
- Großflächige nahversorgungsrelevante Anbieter sind i. d. R. Lebensmittelmärkte. Sie dienen der Daseinsvorsorge der gesamten, auch der nicht mobilen Bevölkerung. Neben einer gesicherten Verkehrsanbindung MIV/ÖV und einer ausreichenden eigenen Stellplatzausstattung ist ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung charakteristisch für geeignete Nahversorgungsstandorte (s. hierzu auch Benchmarks zur Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich im vorherigen Kapitel).

■ §3 NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

Nicht zentrenrelevante Sortimente müssen keine besonderen städtebaulichen Standortanforderungen erfüllen. Kriterien für nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

- Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten haben meist einen extensiven Flächenbedarf gekoppelt mit geringem Flächenertrag und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Das Sortiment ist allenfalls in Ausnahmefällen (z. B. in einem exklusiven Angebotsgenre), in einer eigenen, nicht örtlichen Marktmieten ausgesetzten Immobilie des Händlers oder in Randlagen in Innenstädten tragfähig. Dieses Kriterium schlägt in ländlichen Räumen zuweilen nicht durch: Dort können bei allgemein niedrigen Mietkosten durchaus auch innerstädtische Standorte ausreichend tragfähig für Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sein.
- Großformatige und sperrige Waren erfordern eine direkte Stellplatzzuordnung.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in Innenstädten und Ortskernen weder marktführend, noch standortprägend vertreten.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente werden kundenseitig an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente weisen geringe Verbundeffekte/Synergien mit zentrenrelevanten Sortimenten auf.
- Das Sortiment bedient einen eingeschränkten Special Interest-Kundenkreis.

Auch hier müssen zur Einordnung eines Sortimentes als nicht zentrenrelevant nicht alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen zutreffen, mehrheitlich sollte dies jedoch der Fall sein.

Zusammenfassend sind nicht zentrenrelevante Sortimente somit nicht prägend für das innerstädtische Angebot und aufgrund ihrer Standortanforderungen im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich kaum ansiedlungsfähig bzw. dort nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Auf Basis der örtlichen Situation leiten wir für den Kooperationsraum die nachstehende Sortimentsklassifikation ab, welche weitestgehend das Vorgängerkonzept fortführt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind darin abschließend aufgeführt; nicht zentrenrelevante Sortimente beispielhaft.

Die Sortimente des Periodischen Bedarfs sowie Bekleidung, Sportbekleidung, Wäsche, Schuhe, Bücher/Poster, Musikalien, Schmuck/Uhren/Edelmetalle, ferner Akustik/Optik/Sanitätsbedarf erfüllen überwiegend die Merkmale zentrenrelevanter Sortimente und werden im Kooperationsraum zudem überwiegend oder vollständig in städtebaulich integrierten Standorten, vorwiegend in der Rendsburger Innenstadt, angeboten. Sie gelten insoweit als zentrenrelevant.

Bei nachstehenden Sortimenten weist die Marktverteilung nicht eindeutig auf ihre Zentrenrelevanz in Rendsburg hin. Ihre Einordnung wird daher nochmals gesondert begründet:

- Unterhaltungselektronik und Elektrogeräte werden zwar verbreitet als zentrenrelevant klassifiziert, in der Rendsburger Innenstadt spielt dieses Angebot jedoch schon seit vielen Jahren keine Rolle mehr. Profilbildende Vollsortimenter sind in dieser Warengruppe großflächig und fanden in der Innenstadt keine oder keine

wirtschaftlich zu betreibenden Standorte. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit drei Fachmärkten in der Friedrichstädter Straße und kann als gefestigt gelten. Ansiedlungsoptionen für einen gleichwertigen Vollsortimenter in der Innenstadt bestehen weiterhin nicht. Das gesamte Elektro-Sortiment wird wie bereits im Vorgängerkonzept als nicht zentrenrelevant klassifiziert.

- Im Bereich Wohnmöbel besteht weiterhin der Sonderfall eines Möbelhauses im Ortszentrum Büdelsdorf (Nachnutzung ex Plaza SB-Warenhaus). Wohnmöbel galten bisher bereits als nicht zentrenrelevant, eine Ausnahme bestand durch das vormalige, auf mehreren synergetischen Anbietern basierende sogenannte "Wohnfühlzentrum" (heute als Möbelhaus geführt) im Ortskern Büdelsdorf. Da das vormalige Angebotscluster nunmehr auf einen Einzelbetrieb reduziert ist und zusätzlich grundsätzlich keine Standortneuentwicklung für großflächige Fachmärkte, somit auch für Einrichtungsbedarf, in Büdelsdorf empfohlen wird, entfällt diese Ausnahme künftig. Wohnmöbel gelten im gesamten Kooperationsraum als nicht zentrenrelevant.
- In den Sortimenten
 - Heimtextilien (32 %),
 - Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren (34 %)
 - Schuhe (21 %), weitere 27 % im ZVB Büdelsdorf und
 - Spielwaren (34 %)
 entfällt jeweils nur ein relativ geringer Teil der Verkaufsfläche auf die Rendsburger Innenstadt; diese Angebote werden dort jedoch kundenseitig üblicherweise erwartet und sind in Form teilweise sehr profilierter Fachgeschäfte auch mit hoher Kompetenz vorhanden; im Falle Heimtextilien auch als Fachabteilung des Textilhauses ID Sievers. Schuhe sind zudem im Stadtzentrum Büdelsdorf kompetent vertreten. Im Sondergebiet Friedrichstädter Straße und in Streulagen werden diese Sortimente überwiegend als

Teil-, Aktions- oder Randsortimente in teilweise flächenextensiven Betrieben geführt. Durch das kompetente Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen – vorwiegend in der Rendsburger Innenstadt – sind diese Sortimente zentrenrelevant.

- Sportartikel (breitensportlich und für Ball- sowie Schulsportarten) sind v. a. aufgrund des innerstädtischen Neubaus von ID Sievers zentrenrelevant, wenngleich das Unternehmen weiterhin auch einen Fachmarkt im EKZ Eiderpark unterhält. Hardware und Ausrüstung für spartenspezifische Sportarten mit eigenen Angebotsstrukturen (Reitsport, Segelsport, Jagen/Angeln) gelten als nicht zentrenrelevant. Gleiches gilt für das Segment Fahrräder/Zubehör. Infolge des durch E-Bikes beförderten starken Marktwachstums benötigen Vollsortimenter mittlerweile großflächige Verkaufseinheiten inkl. umfangreicher Service- und Lagerflächen, die in innerstädtischen Geschäftsbereichen i. d. R. nicht verfügbar sind. Das Sortiment bleibt weiterhin nicht zentrenrelevant.
- Zoobedarf ist über das Teilsortiment Heimtiernahrung in faktisch aller Lebensmittel- und Drogeriemärkten als Teilsortiment vertreten. Sonstige Zooartikel werden überwiegend in flächenextensiven Fachmärkten oder als Baumarktteilsortiment mit geringer Flächenauslastung angeboten. Zoobedarf ist im Kooperationsraum daher nicht zentrenrelevant.

Die nachstehend wiedergegebene Sortimentsliste entspricht weitestgehend der Vorgängerin.

Weiterhin gilt: Die Auflistung zentrenrelevanter Sortimente ist insoweit abschließend, jene der nicht zentrenrelevanten Sortimente dagegen beispielhaft.

Weitergehende Empfehlungen zur Sortimentssteuerung werden im folgenden Kapitel ausgesprochen.

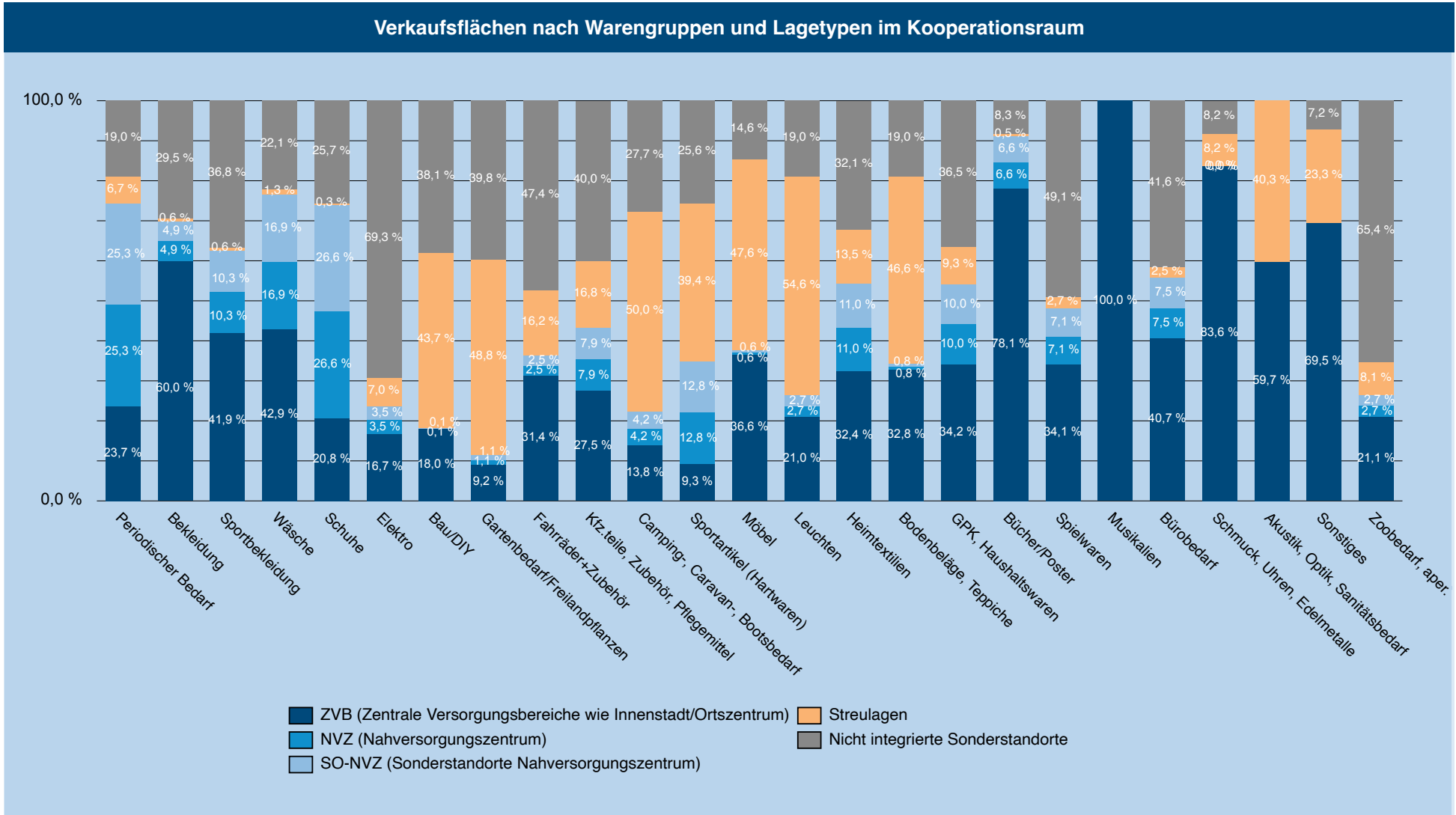
7.5 Übergeordnete Entwicklungsleitlinien für die Handelsentwicklung im KOOP-Raum

Oberziel ist weiterhin die Sicherung und – soweit hierzu noch Spielräume bestehen – der Ausbau der Versorgungsfunktion als attraktives regionales Mittelzentrum. Hierzu zählen im Einzelnen:

- §1 Sicherung und marktgerechte Weiterentwicklung eines vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsangebotes für Bürger und Umlandbewohner.
- §2 Das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum Rendsburg soll weiterhin als regionales Geschäftszentrum und Träger der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Angeboten gesichert und gestärkt werden. Dies gilt ebenso im Hinblick auf den Erhalt und die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit im regionalen Kontext und auch gegenüber dem Distanzhandel, der sich zunehmend als alternativer, räumlich ungebundener und flächendeckend verfügbarer Vertriebsweg etabliert.
- §3 Innenstadt und Fachmarktlagen sind gemeinsam Aufgabenträger der mittelzentralen Versorgungsfunktion Rendsburgs und sollen soweit als möglich arbeitsteilig agieren. Ein wesentliches Instrument hierzu ist die Sortimentssteuerung.
- §4 Die Rendsburger Innenstadt, das Stadtzentrum Büdelsdorf und der Fachmarktbereich Friedrichstädter Straße stehen dabei auch im Wettbewerb zueinander. Dieser Wettbewerb soll weiterhin zugelassen sein, solange die prioritäre Zentrumsfunktion des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums Rendsburg nicht geschädigt wird. Die Versorgungsfunktion des ZVB Büdelsdorf für zentrenrelevante Nonfoods ist dabei subsidiär zur Rendsburger Innenstadt.

Das Stadtzentrum Büdelsdorf nimmt somit in Teilen seines Einzelhandelsangebotes ebenfalls überörtliche, mittelzentral vergleichbare Versorgungsfunktionen war. Diese Funktionen sollen nicht wesentlich ausgebaut werden.

- §5 Die Einzelhandelsentwicklung der kommenden Dekade vollzieht sich absehbar unter den Rahmenbedingungen einer Bestandskonsolidierung. Die Zahl der Verkaufsstätten wird – wie bereits eingetreten – tendenziell weiter rückläufig sein. Wenigen Sortimenten mit steigenden Marktvolumina im stationären Handel (insbesondere in der Nahversorgung) stehen vor allem viele Nonfood-Sortimente mit rückläufigen oder stagnierenden Marktvolumina gegenüber. Auch Konzentrationsprozesse im Handel können zur Freisetzung bestehender Standorte beitragen.
- §6 Der Kooperationsraum weist zudem eine bereits gut entwickelte Zentralität und Kaufkraftbindung auf. Weitere Bindungsreserven bestehen nur punktuell. Entsprechend sind nur begrenzte Tragfähigkeitsspielräume für weitere Einzelhandelsansiedlungen vorhanden. Großflächige Einzelhandelsentwicklungen sollen daher zurückhaltender erfolgen und primär der Ertüchtigung und Stärkung bestehender Handelsstandorte dienen.
- §7 Das wohnortnahe Nahversorgungsnetz soll vor allem mit seinen Versorgungskernen (Orts- und Nahversorgungszentren) gesichert, gestärkt und zukunftsfähig den Bedürfnissen der Haushalte entsprechend ausgebaut werden. Im Kooperationsraum sollen – soweit tragfähig – möglichst wohnortnah alle wesentlichen Vertriebsformen der Nahversorgung verfügbar sein. Besondere Priorität genießt dabei das Lebensmittel-Vollsortiment mit seinem umfassenden Angebot.



Kooperationsraum Rendsburg: Katalog zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	
Zulässiger Standort als Kernsortiment, wenn großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Standortes: ZVB Innenstadt Rendsburg und Büdelsdorf	Zulässige Standorte, wenn großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Standortes: ZVB Stadtzentrum/Ortskerne, Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstandorte in ausreichend siedlungintegrierte Lagen	Grundsätzlich keine Standorteinschränkungen bzw. die Zulässigkeit ist von anderweitigen städtebaulichen Überlegungen abhängig
Bekleidung und modische Accessoires	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Schuhe	Drogeriewaren (Wasch- Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegeprodukte, Kosmetik	Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video
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	Pharmaziewaren	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 (Sportgeräte, Funktionsbekleidung und -schuhe für spezielle Sportarten ³
Sportbekleidung, Sportschuhe und persönliche Sportausrüstung für Ball-, Schul- und Breitensportarten ²		Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
		Rollläden und Markisen

¹ Als eigenständige und auf ein Teilsortiment beschränkte Vertriebsform "Getränkemarkt" aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

² V. a. Fitness, Laufen, Ballsportarten, Schwimmsport

³ Z. B. Reiten, Angeln, Jagen, Segeln/Surfen, Motor- und Flugsport, Tauchsport, Radsport (s. auch Fahrräder/Zubehör), großformatige Sportgeräte wie z. B. Hometrainer, Tischtennisplatten usw.

7.6 Empfehlungen zur Sortimentssteuerung

7.6.1 Vorbemerkung

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg unterliegt gesetzlichen und verbindlichen raumordnerischen Vorgaben der Landesplanung, zum Zeitpunkt der Konzepterstellung niedergelegt im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10. Einzelhandel.

Die raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des Integrationsgebotes, werden bei den nachstehenden Empfehlungen zur sortimentsgesteuerten Einzelhandelsentwicklung angemessen berücksichtigt.

Als großflächig im Sinne dieses Konzeptes gelten alle Einzelhandelsmaßnahmen, die auch im Sinne des LEP Schleswig-Holstein als großflächig gelten, maßgebend ist hier die Regelvermutung des § 11. Satz 3 BauNVO oder eine Schwelle von 800 qm VKF. Als großflächig gelten auch kleinere Shops als Teil einer insgesamt großflächigen Handelsagglomeration, die z. B. auf einem gemeinsamen Grundstück oder bei gemeinsam genutzten Stellplätzen oder direktem fußläufigen Übergang auch auf benachbarten Grundstücken gelegen sein können.

7.6.2 Steuerungsleitlinien für zentrenrelevante Kernsortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente, s. NVK)

§1 Neuansiedlungen von großflächigen Betrieben im oben genannten Sinne mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Rendsburg oder in enger räumlich funktionaler Beziehung hierzu erfolgen.

Diesbezüglich werden folgende Ausnahmen vereinbart:

- a) Großflächige Maßnahmen an dezentralen Standorten und im ZVB Büdelsdorf erfolgen im Rahmen des Bestandsschutzes.
- b) Bereits bestehende, jedoch vakante Fachmarktf Flächen im zentralen Versorgungsbereich Büdelsdorf, die bereits zuvor für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt und ggf. auch festgesetzt worden sind, können nur ausnahmsweise und unter Voraussetzung einer vorherigen Verträglichkeitsprüfung auf Auswirkungen auf den ZVB Rendsburg für veränderte zentrenrelevante Sortimente nachgenutzt werden.
- c) Bereits bestehende, jedoch vakante Fachmarktf Flächen in der Fachmarktlage Friedrichstädter Straße und im EKZ Eiderpark, die bereits zuvor für zentrenrelevante Sortimente genutzt und ggf. auch festgesetzt worden sind, können ausnahmsweise zur Leerstandsabwendung oder im Zuge einer Restrukturierung des Objektes für veränderte zentrenrelevante Sortimente nachgenutzt werden, wenn hierdurch andere zentrenrelevante Kernsortimente auf dem Vorhaben Grundstück substituiert werden. Ausnahmsweise und einmalig kann innerhalb bereits bestehender Geschäftsflächen per Saldo eine geringfügige Erweiterung um max. 400 qm für zentrenrelevante Kernsortimente gewährt werden.
Ausgenommen ist die aus dem vormaligen Real SBWH ausgegliederte Fachmarktf Fläche im jetzigen Kaufland-SBWH an der Friedrichstädter Straße, die für nicht zentrenrelevante Kernsortimente bestimmt ist. Im Gegenzug konnte Kaufland die Verkaufsfläche für Periodischen Bedarf gegenüber dem vormaligen Real-SB-Warenhaus zuvor etwas heraufsetzen.

- §2 Die Rendsburger Innenstadt verfügt kaum über zusätzliche Flächenpotenziale. Da jedoch vor allem in den zentrenrelevanten Warengruppen per Saldo keine nennenswerten Marktpotenziale für verträgliche Neuansiedlungen bestehen, genügen für Ausnahmen die bereits bestehenden Handelskubaturen im Büdelsdorfer Ortskern und um die Friedrichstädter Straße zur Umsetzung. Voraussetzung für die vorgenannten Ausnahmen ist jeweils, dass die Tragfähigkeit des in der Rendsburger Innenstadt ansässigen Wettbewerbs bzw. die Versorgungsfunktion der Rendsburger Innenstadt hierdurch nicht beeinträchtigt wird, was durch eine fachgutachterliche Auswirkungsanalyse nachzuweisen ist. Bei Objektrestrukturierungen kann als zusätzliche Nebenbedingung eingefordert werden, dass die Anzahl der mit zentrenrelevanten Sortimenten belegten Ladeneinheiten im Objekt reduziert wird, um die Standortkonkurrenz für kleinteilige Fachgeschäfte zwischen Innenstadt und Fachmarktlagen zu verringern. Ferner sollen die Verkaufsflächen neu angesiedelter oder erweiterter Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten die der jeweils größten innerstädtischen Anbieter nicht übertreffen. So besteht für die Innenstadt die Chance, in diesen Sortimenten weiterhin die marktführenden Anbieter zu beherbergen.
- §3 Auch in den nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere den gewachsenen Ortszentren) sind zentrenrelevante Nonfood-Sortimente grundsätzlich zulässig, doch liegt die primäre Versorgungsfunktion der nachgeordneten zentralen Versorgungsbereiche in der (Lebensmittel)-Nahversorgung. Daher sollen diese Standorte gegenüber der Rendsburger Innenstadt für zentrenrelevante Nonfood-Sortimente stets nachrangig entwickelt und insofern dort einzelbetrieblich auf die Großflächigkeit verzichtet werden. Als Orientierungsgröße können zudem bis ca. 400 qm je Einzelsortiment gelten. Damit soll das

Wettbewerbsverhältnis zum Rendsburger Innenstadtangebot begrenzt werden. In einigen Fachhandelsbranchen mit relativ engen Märkten, z. B. Spielwaren, kann diese Größenordnung jedoch bereits die Marktführerschaft des innerstädtischen Angebotes in Frage stellen. Die Absicherung durch eine Auswirkungsanalyse, welche die Verträglichkeit der Maßnahme mit entsprechenden Angeboten der Rendsburger Innenstadt prüft, wird daher grundsätzlich empfohlen.

- §4 In den Rendsburger Nahversorgungszentren sollte aufgrund der relativen Innenstadtnähe grundsätzlich auf arrondierenden Nonfoodhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten über das bereits bestehende Maß hinaus verzichtet werden.
- §5 Im ZVB Büdelsdorf sollen auf Grund der eingetretenen Leerstände und Restrukturierungsbedarfe auf bestehenden Handelsflächen keine zusätzlichen Ladeneinheiten für zentrenrelevante Nonfoods entwickelt werden.
- §6 Die besonderen Nahversorgungszentren Verkehrskreisel (Osterrönfeld) und Busbahnhof (Westerrönfeld) könnten als alleinige örtliche Versorgungszentren funktional den zentralen Versorgungsbereichen gleichgestellt werden, d. h. dort könnten wie in den gewachsenen Ortskernen in begrenztem Umfang auch Arrondierungen zentrenrelevanter Gebrauchsgüter-Sortimente möglich sein. Die besonderen Nahversorgungszentren gelten jedoch nicht als städtebaulich ausreichend integriert im Sinne des Integrationsgebotes. Daher ist dort eine Festsetzung zentrenrelevanter Sortimente in Sondergebieten im Rahmen großflächiger Einzelhandelsvorhaben nach gegenwärtigem Stand des LEP 2021 Zielwidrig. Aus Gutachtersicht wäre eine begrenzte Nonfood-Arron-

dierung wie in den städtebaulich integrierten Ortszentren Fockbek, Jevenstedt und Schacht-Audorf zwar auch in den Nahversorgungszentren in Wester- und Osterrönfeld durchaus vertretbar, aus dem o. g. Grund scheidet sie jedoch zumindest vorerst aus bzw. ist an ein Zielabweichungsverfahren gebunden. Für das Nahversorgungszentrum Disshorn besteht jedoch auch gutachterlich die Empfehlung, dort über den gebauten Bestand hinaus keine weitere Arrondierung mit zentrenrelevanten Nonfood-Sortimenten vorzunehmen, weil Fockbek über ein integriertes Ortszentrum verfügt und zentrenrelevante Nonfood-Angebote dort konzentriert werden können und sollen.

- §7 In Gewerbegebieten können Verkaufsstellen für solitäre zentrenrelevante Anbieter kleinflächig als untergeordnete Nebennutzung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Hauptnutzung (Versandlager/Onlinehandel, Handwerk, Großhandel) zugelassen werden. Hierbei kann ebenso wie in §5 eine Verkaufsflächenobergrenze von 400 qm VKF als Richtlinie gelten; eine Auswirkungsanalyse ist im Einzelfall ebenso empfohlen.

7.6.3 Steuerungsleitlinien für nicht zentrenrelevante Kernsortimente

- §1 Neuansiedlungen:
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nicht an städtebaulich oder siedlungsstrukturell integrierte Lagen gebunden und können grundsätzlich dort, wo sie verkehrlich ausreichend erschlossen und sich hinsichtlich Kubatur und Stellplatzbedarf in ihr Umfeld einfügen, entwickelt werden.

Für den Kooperationsraum soll hierzu weiterhin gelten:

- §2 Großvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind weiterhin grundsätzlich den zentralen Orten Rendsburg und Büdelsdorf vorbehalten. Der fortgeschriebene Landesentwicklungsplan eröffnet eine Ansiedlungsmöglichkeit für nicht zentrenrelevante Kernsortimente auch in ländlichen Räumen. Davon soll zurückhaltend Gebrauch gemacht werden, weil der Kooperationsraum insgesamt bereits gut mit großflächigen Handelsstandorten ausgestattet ist, nur noch geringe Potenzialreserven bestehen und sich verstärkte Risiken von Leerstandsbildungen abzeichnen. In ländlichen Umlandgemeinden sollen großflächige Handelsprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten daher Handelsbetrieben mit ländlich affinen Sortimenten (Tierfutter/Zoobedarf, Baustoffe/Baulemente, Landmaschinen/Zubehör, Gartenbau/Pflanzencenter) vorbehalten bleiben, die großflächige Standorte in Eigennutzung entwickeln oder bestehende Standorte in die Großflächigkeit erweitern. Die Schaffung zusätzlicher Fachmarktcluster ist nicht intendiert.
- §3 In Rendsburg und Büdelsdorf sollen Neuansiedlungen nach Möglichkeit der Nachnutzung vakanter Flächen dienen oder bestehende großflächige Standorte arrondieren. Vorzugsweise geschieht dies in der Fachmarktlage Friedrichstädter Straße. Eine Neuausweisung von großflächigen Einzelhandelsstandorten soll auch für nicht zentrenrelevante Kernsortimente nur noch ausnahmsweise an verkehrlich und hinsichtlich ihres baulichen Umfelds geeigneten Standorten vorgenommen werden, wenn die Ansiedlung eine Angebotslücke im Kooperationsraum schließen kann und an bestehenden Handelsstandorten nicht umsetzbar ist oder wenn bestehende Betriebe an ihren Standorten in die Großflächigkeit erweitern und hierfür das Planrecht anzupassen ist.

- §4 Generell haben sich die Verdrängungsrisiken auch bei der Entwicklung nicht zentrenrelevanter Kernsortimente erhöht. Dies kann baurechtliche und städtebauliche (Nachnutzungs-) Konflikte an betroffenen Altstandorten aufwerfen. Diese Problematik ist bei Ansiedlungsentscheidungen abzuwägen und ggf. eine fachgutachterliche Wirkungsanalyse einzuholen.
- §5 Soweit in Großflächen branchenüblich zentrenrelevante Randsortimente geführt werden, sollen sie auf insgesamt max. 10 % VKF-Anteil oder max. 800 qm VKF beschränkt werden. Je Teilsortiment gilt im Kooperationsraum weiterhin eine Richtgröße von max. 400 qm, bis zu der schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere auf die Rendsburger Innenstadt als wenig wahrscheinlich gelten können.
- In einigen Fachhandelsbranchen mit relativ engen Märkten, z. B. Spielwaren, kann auch eine Größenordnung von 400 qm bereits die Marktführerschaft des innerstädtischen Angebotes in Frage stellen. Die Absicherung geplanter Randsortimente durch eine Auswirkungsanalyse, welche die Verträglichkeit der Maßnahme mit entsprechenden Angeboten der Rendsburger Innenstadt prüft, wird daher gleichwohl grundsätzlich empfohlen.
- Eine Auswirkungsanalyse wird obligatorisch, wenn eine höhere Verkaufsfläche als 400 qm für Randsortimente beabsichtigt wird. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für ein Einrichtungshaus, kann auch eine Überschreitung der 800-qm-Grenze zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich und in der Branche des geplanten Vorhabens marktüblich sein. Auch der künftige LEP schließt derartige Ausnahmen nicht vollständig aus.
- §6 Randsortimente stehen in einem fachlichen und thematischen Zusammenhang zum Kernsortiment und ergänzen dieses. Sie sind diesem flächenseitig klar nachgeordnet. Setzt sich das Sortiment eines Handelsbetriebes aus mehreren, jeweils gleichberechtigten Teilsortimenten zusammen, so handelt es sich hierbei nicht um nachgeordnete Randsortimente.

7.6.4 Steuerungsleitlinien für nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahversorgungskonzept)

§1 Präambel:

Den Haushalten des Kooperationsraumes soll eine soweit als möglich flächendeckende wohnortnahe, soweit als möglich umfassende und qualitativ hochwertige Grundversorgung mit allen marktgängigen Vertriebsformen zur Verfügung gestellt werden. In Abhängigkeit des Einwohnerpotenzials und der Zentralität des Standortes ergibt sich hierbei eine hierarchisch organisierte Angebotsstruktur, beginnend mit

- Kleinflächen in Wohngebietslagen und im einwohnerschwachen ländlichen Raum (Backshops, Kioske, Markttreff-Konzepte, kleine Supermärkte bis 800 qm VKF, ggf. mobile Versorgung) ca. 3.000 Einwohner im Einzugsbereich;
- über sogenannte Soft-Discounter mit kostensparenden Betreiberkonzepten und kleinere Supermärkte/Vollsortimenter (ca. 800 - 1.200 qm VKF) ca. 5.000 Einwohner im Einzugsbereich;
- bis zum vollständigen Betriebstypenspektrum beginnend mit größeren Vollsortimentern als Stand Alone oder in Kombination mit Discounter/Drogeriemärkte/Bio-Lebensmittelmärkte ab ca. 10.000 - 30.000 Einwohner im Einzugsbereich.

Die vorgenannten Werte dienen der Orientierung für eine ausreichende Tragfähigkeit. Einzugsbereiche sind nicht zwangsläufig identisch mit raumordnerischen Nah- bzw. Versorgungsbereichen.

§2 Nahversorgung als Nukleus und Anker:

- In den Ortskernen und Nahversorgungszentren bilden Lebensmittelmärkte die unverzichtbaren Anker für ergänzende wohnortnahe Service- und Dienstleistungsangebote.

Die Entwicklung und der Schutz dieser städtebaulich integrierten Standort genießen daher Priorität.

- Der Betriebstyp Vollsortimenter soll aufgrund seines großen Angebotsumfangs und vor allem bei inhaberbetriebenen Märkten häufig mit zusätzlichen Service- und Dienstleistungen besonders im ländlichen Raum bevorzugt entwickelt werden. Er ist je nach Wettbewerbslage ab etwa 5.000 Einwohner im Einzugsbereich ausreichend tragfähig.



§3 Neuansiedlungen:

Großflächige Lebensmittelmärkte sind primär in zentralen Versorgungsbereichen (Ortszentren, Nahversorgungszentren, im Kooperationsraum ausnahmsweise auch die besonderen Nahversorgungszentren Westerrönfeld und Osterrönfeld) sowie ausnahmsweise ergänzend hierzu in siedlungsintegrierten Streulagen konzeptkonform situiert.

Neuansiedlungen sollen grundsätzlich nur zur Verfolgung prioritärer städtebaulicher Ziele wie die Schließung von Deckungslücken der Nahversorgung (z. B. südliche Altstadt/Neuwerk) vorgenommen werden. Im zusammenhängenden Kernstadtbereich Rendsburg/Büdelndorf ist dabei weiterhin eine erhöhte Wettbewerbsintensität zu berücksichtigen.

§4 Erweiterungen bestehender Standorte:

Das vorhandene Nahversorgungsnetz (Lebensmittelmärkte ab ca. 800 qm VKF oder knapp darunter) ist mit Ausnahme von Kaufland, Famila und Aldi in der Fachmarktlage Friedrichstädter Straße überwiegend städtebaulich (d. h. die Märkte liegen in zentralen Versorgungsbereichen) oder zumindest ausreichend siedlungsstrukturell integriert (d. h. die Märkte liegen nicht in einem zentralen Versorgungsbereichen, verfügen jedoch über eine ausreichende Siedlungsanbindung). Dieses Netz soll sich soweit zum langfristigen Erhalt des Standortes und der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich, grundsätzlich marktgerecht weiterentwickeln können. Dies schließt Markterweiterungen und Erweiterungsneubauten, im Einzelfall – wenn am gegebenen Standort keine Ertüchtigung möglich ist – auch eine Verlagerung im Nahbereich ein.

§5 Dimensionierung von Lebensmittelmärkten im siedlungsstrukturellen Zusammenhang der zentralen Orte Rendsburg und Büdelndorf sowie der Gemeinde Fockbek:

Als Orientierungswerte für eine marktgerechte Dimensionierung können in Abhängigkeit zur Tragfähigkeit der jeweiligen Einzugsbereiche folgende Verkaufsflächen gelten:

- Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.500 - 2.500 qm
- Lebensmittel-Discounter ca. 1.000 - 1.400 qm

§6 Nahversorgung innerhalb der übrigen Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung:

Der Landesentwicklungsplan 2021 gibt in seinem erweiterten Zentralitätsgebot nunmehr Prüfkriterien für großflächige Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Orte, d. h. im KOOP-Raum außerhalb der Städte Rendsburg/Büdelndorf, vor (s. im Detail Kap. 7.2.4), die grundsätzlich auch für Vorhaben in Fockbek anzuwenden sind. Sie haben daher künftig keinen obligatorisch zielabweichenden Charakter mehr und bedürfen – soweit die Prüfkriterien erfüllt sind – nicht mehr der gesonderten Tolerierung durch die Landesplanung. Diese Prüfkriterien sind projektbezogen nachzuweisen und verifizieren bzw. limitieren eine standortgerechte Größenordnung im Einzelfall.

Generell gilt: je einwohnerschwächer die Standortgemeinde und ggf. ihr zurechenbares ländliches Umfeld, desto geringer fällt eine standortgerechte Dimensionierung aus.

Vorab-Orientierungswerte für größere Umlandgemeinden ohne zentralörtliche Funktion Fockbek, Osterrönfeld, Westerrönfeld, Jevenstedt und Schacht-Audorf sind:

- Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.000 - 2.000 qm
- Lebensmittel-Discounter ca. 900 - 1.200 qm

Für Fockbek gelten die Orientierungswerte aus § 5.

Eine Auswirkungsanalyse inkl. Verifikation einer konkreten standortgerechten Größenordnung anhand der Vorgaben des Zentralitätsgebotes/LEP ist in jedem Einzelfall erforderlich.

Im übrigen einwohnerschwachen ländlichen Raum sollte in geeigneten Standortgemeinden/Einzugsbereichen (je nach Wettbewerbsintensität ab ca. 2.000 Einwohnern) die wirtschaftliche Betreuung kleinflächiger Markttreff-Konzepte geprüft werden. In Alt-Duvenstedt und Borgstedt sind diese in unterschiedlicher Ausprägung bereits vorhanden. Eine ausreichende Tragfähigkeit für großflächige Lebensmittelmärkte besteht in diesen Gemeinden regelmäßig nicht. Lediglich in Alt-Duvenstedt zeichnet sich hierfür möglicherweise ausreichendes Potenzial ab, was im Zeitablauf ggf. einzelfallbezogen zu prüfen wäre.

§7 Siedlungsstrukturelle Integration von Lebensmittelmärkten: Großflächige Lebensmittelmärkte sind gemäß Integrationsgebot im LEP nur in ausreichend siedlungsstrukturell integrierten Lagen zulässig. Als Orientierungswerte für eine ausreichende siedlungsstrukturelle Integration von Nahversorgungsstandorten gelten:

- im siedlungsmäßig verdichteten Raum (Rendsburg, Büdelsdorf) mindestens 2.000 Einwohner und

- im ländlichen Raum mindestens 1.000 Einwohner in einem 700-m-Radius um den Projektstandort (vereinfacht eine 10-Minuten-Gehdistanz wiedergebend; unüberwindbare Barrieren sind herauszurechnen) sowie
- eine Siedlungsanbindung des Standortes in mindestens zwei Himmelsrichtungen.
- Für die gemäß o. g. Maßstäbe nicht ausreichend integrierte Fachmarktlage Friedrichstädter Straße gelten für dort bereits vorhandene Lebensmittelmärkte gesonderte Vorgaben gem. Kap. 7.7 §2.

§8 Drogeriemärkte:

Auch Drogeriemärkte sind nahversorgungsrelevante Betriebe im Sinne des Landesentwicklungsplans. Sie unterliegen insoweit, sofern großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Einzelhandelsmaßnahme, ebenso wie Lebensmittelmärkte dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans.

Größere Drogeriemärkte ab 400 qm werden 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 Rendsburger Nahversorgungszentren und an dezentralen Standorten wird die Ansiedlung weiterer Drogeriemärkte über die bereits vorhandenen Märkte hinaus derzeit nicht empfohlen. In Rendsburg soll der von den Drogeriemärkten in den Nahversorgungszentren ausgehende Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt nicht weiter erhöht und stattdessen nach Möglichkeit ein weiterer leistungsfähiger Drogeriemarkt bevorzugt in der Innenstadt angesiedelt werden.

Orientierungsgrößen für Drogeriemärkte sind rd. 500 - 800 qm VKF, wobei größere Einheiten >600 qm in den zentralen Orten umgesetzt werden sollten.

Weitere Empfehlungen:

- In Westerrönfeld und Osterrönfeld kommen zudem die dortigen besonderen Nahversorgungszentren Am Busbahnhof und Verkehrskreisel als geeignete Standorte in Betracht. Im NVZ Disshorn in Fockbek soll dagegen kein Drogeriemarkt angesiedelt werden, um den Ortskern nicht zu schwächen und den Wettbewerbsdruck auf Hohn nicht weiter zu erhöhen.
- Für die gemäß o. g. Maßstäbe nicht ausreichend integrierte Fachmarktlage Friedrichstädter Straße gelten für dort bereits vorhandene Drogeriemärkte gesonderte Vorgaben gem. Kap. 7.7 §2. Eine Neuansiedlung kommt dort nicht in Betracht.
- Bei Drogeriemärkten in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion besteht ein erhöhtes Risiko, dass die Prüfkriterien des Zentralitätsgebotes gem. der Entwurfsfassung des LEP aus Dezember 2020 nicht nachzuweisen sind. Dies ist insoweit ebenso wie bei großformatigen Lebensmittelmärkten im Einzelfall im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu prüfen.

§8 Beeinträchtungsverbot:

Großflächige Vorhaben der Nahversorgung sollen die Tragfähigkeit des umgebenden ausreichend wohnintegrierten Nahversorgungsnetzes sowie die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der in ihrem Einflussbereich liegenden zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen.

Dies gilt auch für Drogeriemärkte, sofern diese großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Standortes sind.

Es gilt insoweit das Beeinträchtungsverbot aus dem Landesentwicklungsplan, welches auch Versorgungsnetze, zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsfunktion zentraler Orte außerhalb des Kooperationsraums schützt. Mögliche, über den Kooperationsraum hinausgreifende Auswirkungen sind daher bei großflächigen Entwicklungen stets ins Kalkül zu nehmen. Sie sind insbesondere erwartbar bei

- großflächigen Maßnahmen an Standorten, deren Reichweite den Kooperationsraum überschreitet (EKZ Rondo, Fachmarktlage Friedrichstädter Straße, allgemein Verbrauchermärkte > ca. 2.500 qm VKF);
- großflächigen Maßnahmen in Gemeinden an den Rändern des Kooperationsraums, z. B. die Auswirkungen einer weiterhin geplanten Ertüchtigung des Standortes Disshorn/Fockbek auf den ländlichen Zentralort Hohn.

Daher soll bei Neuansiedlungen und Erweiterungsvorhaben ab ca. +20 % Verkaufsflächenzuwachs stets eine quantitative gutachterliche Prüfung des Beeinträchtungsverbotes, im ländlichen Raum auch des Zentralitätsgebotes vorgenommen werden.

Die Mitgliedsgemeinden des Kooperationsraumes verpflichten sich, auch auf vorhandene oder konkret geplante Nahversorgungsstrukturen im ländlichen Raum bei der Neuansiedlung oder dem Ausbau großflächiger Handelsstandorte in den größeren Gemeinden angemessen Rücksicht zu nehmen.

7.7 Ergänzende Leitsätze und Empfehlungen für herausgehobene Lagebereiche

■ §1 ZVB Innenstadt Rendsburg

- Primäres Ziel sollte die Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum sein, wobei dem Einzelhandel künftig verstärkt ergänzende und erlebnisorientierte Nutzungen aus Gastronomie, Freizeit und Kultur zur Seite gestellt werden sollen, um das Nutzungsspektrum der Innenstadt breiter aufzustellen. Bisher konnten die Gesamtfrequenz und auch die Präsenz jüngerer Altersgruppen stabiler gehalten werden als in vergleichbaren ländlichen Städten. Dabei sollte auch weiterhin über den Schlossplatz eine Verknüpfung des Geschäftszentrums mit dem Entwicklungsareal Ober-eiderhafen verfolgt werden.
- Dringend erforderlich ist ebenfalls weiterhin eine qualitative Aufwertung der Innenstadt durch Investitionen in erhaltenswerte Substanz sowie durch Ersatzneubauten.
- Zunehmendes Gewicht erhält in der Rendsburger Innenstadt der Begegnungs- und Erlebnischarakter als Besuchsmotiv, während die reine Bedarfsdeckung sukzessive an Bedeutung verliert. Zur Bedarfsdeckung stehen vor allem aus dem Umland kommend neben dem Distanzhandel auch pkw-orientierte Fachmarktstandorte um die Friedrichstädter Straße und in Büdelsdorf zur Verfügung.
- Die Gesamtzahl der innerstädtischen Einzelhandelsverkaufsstellen dürfte auch coronabedingt nochmals zurückgehen und voraussichtlich auch nach einer wirtschaftlichen Erholung nicht im früheren Umfang wiederhergestellt werden können. Die bereits eingetretene Konsolidierung auf einen Hauptgeschäftsbereich Schiffbrückenplatz - Hohe Straße mit Verlängerungen in die

Holsteiner Straße und über den Altstädter Markt in Stegen und Jungfernstieg, dabei eine innerstädtische Geschäftsachse ausbildend, dürfte sich fortsetzen und davon ausgehende oder parallel verlaufende Randlagen als Geschäftslagen weiter abschmelzen. Publikumsintensive Nutzungen sollten entlang dieser Hauptachse konzentriert werden. In den Randlagen treten Umnutzungen oder auch Neubauvorhaben zu Wohnzwecken und erdgeschossig nicht störende gewerbliche, therapeutische oder ggf. auch kulturelle Nutzungen ohne oder mit geringem (Ziel-)kundenaufkommen verstärkt in den Vordergrund. Auch Einzelhandel ist dort weiterhin nicht ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich typischerweise jedoch verstärkt um Special Interest-Angebote, die von ihren Kunden gezielt aufgesucht werden und die nicht auf Laufkundenfrequenzen angewiesen sind. Idealerweise sind sie mit einem Onlineangebot verknüpft und basieren wirtschaftlich nicht auf dem stationären Verkauf.

- Wenngleich die coronabedingten Lock Downs auch die Gastronomie erheblich belasteten und ggf. auch Betriebsaufgaben zur Folge haben können, entfällt auf ein attraktives (Tages-)Gastronomieangebot tendenziell ein steigendes Gewicht. Verkehrsberuhigte Plätze in städtebaulich attraktiven Umfeld (Schiffbrückenplatz, Altstädter Markt) eignen sich hierzu grundsätzlich in besonderem Maße. Aufgrund der höheren Tagesfrequenz ist die Altstadt entlang der o. g. Achse auf Sicht hierfür tragfähiger als das ebenso historische, jedoch viel weniger besuchte Quartier Neuwerk.
- Das Fahrrad dürfte im Modal Split auch in Rendsburg zumindest für Fahrten im zusammenhängenden Siedlungsbereich an Bedeutung gewinnen. Für den vom Altstadtring umschlossenen ausgedehnten Hauptgeschäftsbereich stellt sich die Herausforderung einer angemessenen und konfliktarmen Erschließung

für alle Verkehrsarten ÖV/Radverkehr/fußläufig sowie auch für den auf absehbare Zukunft weiterhin dominanten Motorisierten Individualverkehr (MIV). Leichte Anfahrbarekeit, ausreichend einkaufsstättennahe Stellplätze und niedrige Parkgebühren, nach Möglichkeit in der Distanz weiterhin auch alternative kostenfreie Stellplätze, sind ein entscheidendes Kriterium für die Innenstadtakzeptanz aus dem Umland. Die Fachmarktstandorte halten ausreichende, gebühren- und barrierefreie Stellplätze in kurzer Distanz zum Point of Sale vor.

■ §2 Fachmarktbereich GE Friedrichstädter Straße in Rendsburg

- Der weitere Ausbau des GE Friedrichstädter Straße mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nicht intendiert und soll deshalb wie bisher stark auf Ausnahmefälle begrenzt werden. Insbesondere sollen dort weiterhin keine zusätzlichen Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente oder Lebensmittelmärkte geschaffen werden.
- Der Fachmarktbereich stellt eine wichtige Stütze des mittelzentral in die Region wirkenden Angebotes dar. Eine innenstadtverträgliche Angebotsattraktivierung und Aufwertung der einzelnen Standorte, eine sukzessive Verbesserung der funktionalen und verkehrlichen Abläufe ebenso wie eine funktionierende Einbindung in ein städtisches Radwege- sowie in das ÖV-Netz (ggf. inkl. künftigem Regionalbahnhalt) liegen im Interesse des Gesamtstandortes.

- Dabei soll die Arbeitsteiligkeit mit der Rendsburger Innenstadt geschärft und Wettbewerbsbeziehungen weiterhin begrenzt oder im Idealfall zurückgeführt werden. Dies kann unter Umständen auch mit überwiegend zentrenrelevanten Vorhaben erreicht werden, wenn damit z. B. das Gesamtangebot ergänzende Betriebstypen gewonnen werden, die in der Rendsburger Innenstadt nicht unterzubringen wären (z. B. Baby-Fachmarkt mit teilweise zentrenrelevantem Sortiment) und gleichzeitig andere zentrenrelevante Angebote substituiert sowie insbesondere im EKZ Eiderpark auch die Kleinteiligkeit des zentrenrelevanten Angebotes zurückgeführt werden kann. Kleinere Fachgeschäfte sind im Grundsatz auch in der Innenstadt weiterhin ansiedelbar; zudem geht ihre Gesamtzahl zurück, so dass sich in diesem Flächensegment der Standortwettbewerb verschärft. Daher ist es vorteilhaft, auch an den Fachmarktstandorten die kleineren Shopflächen zu reduzieren. Im EKZ Eiderpark sind die enthaltenen nahversorgungsrelevanten Betriebe (Familia, Aldi, Rossmann) für eine ausreichende Frequentierung und Wirtschaftlichkeit unerlässlich. Soweit dort marktgerechte Erweiterungen zur Sicherung des Standorterhalts erforderlich sind (Aldi, evtl. Rossmann), kann dies ausnahmsweise und einmalig unter Nachweis einer ausreichenden Verträglichkeit toleriert werden. Es gelten die Orientierungswerte für Verkaufsflächen in Kap. 7.6.4. Voraussetzung ist ferner die Tolerierung einer Zielabweichung durch die Landesplanung. Diese zielabweichende Ausnahmeregelung ist bereits im regionalen Einzelhandelskonzept 2013 enthalten; allerdings wurde hiervon noch kein Gebrauch gemacht. Nunmehr steht eine Restrukturierung des Eiderparks bevor, daher wird sie in die Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes übernommen.

- Zusammengefasst wird für die interne Entwicklung bestehender Standorte und Betriebe im Lagebereich Friedrichstädter Straße inkl. EKZ Eiderpark und inkl. Kaufland SBWH ein enger Rahmen vereinbart, der mit geringfügigen Auswirkungen auf die Innenstadt Rendsburg einen für den jeweiligen Markterhalt und etwaige notwendige Restrukturierungen (auch Real betreffend) notwendigen und städtebaulich vertretbaren Entwicklungsspielraum gewährt:
 - Bewahrung einer möglichst synergetischen Beziehung zur Rendsburger Innenstadt.
 - Keine Schaffung neuer Flächen für zentrenrelevante Sortimente - allenfalls Umnutzungen im Bestand.
 - Angebotsverdichtungen und Neuansiedlungen für nicht zentrenrelevante Kernsortimente sind weiterhin möglich, sollen jedoch idealerweise auf bestehende Standorte und deren Ausbau beschränkt werden. Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind gemäß Sortimentskonzept (Kap. 7.6.3, Ansiedlungsleitlinien für nicht zentrenrelevante Kernsortimente) möglich.
 - Es erfolgt keine Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittel- oder Drogeriemärkte. Eine markterhaltende Erweiterung und ggf. Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes innerhalb des Standortes ist ausnahmsweise denkbar, wenn ausgeschlossen werden kann, dass seine Altfläche wieder für einen (zusätzlichen) Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird.
 - In bereits bestehenden Einzelhandelsgroßbetrieben und im EKZ Eiderpark sind als nachrangige Ergänzung zum Branchenmix im Rahmen von internen Flächenumstrukturierungen Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis ca. 400 qm VKF vertretbar. Dabei soll die Zahl der Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht erhöht sondern idealerweise reduziert werden.

■ §3 Stadtzentrum Büdelsdorf

Der ausgedehnte Versorgungsbereich (das EKZ Rondo einschließlich) steht vor einer Restrukturierung, u. a. ausgelöst durch Konzentrationsprozesse im Einzelhandel. Dafür gelten folgende Leitlinien:

- Die eingeleitete Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Vollsortimenters dient dessen Markterhalt und führt diesen in eine marktgerechte Dimensionierung. Er absorbiert damit die Marktspielräume, die durch freigesetzte Umsätze der zuvor im Brunneck-Center geschlossenen Lebensmittelmärkte freigesetzt worden sind und beseitigt zudem eine potenzielle Leerstandsfläche im zuvor aufgegebenen Baumarkt. Der aufgegebene Edeka-Altstandort soll nach Möglichkeit handelsfremd nachgenutzt werden.
- Für die Nachbelegung vakanter Verkaufsflächen im Büdelsdorfer Ortskern kommen ausnahmsweise und – soweit das Planrecht angepasst werden muss – unter dem Vorbehalt einer vorherigen Auswirkungsanalyse auch zentrenrelevante Kernsortimente in Betracht, sofern die Auswirkungen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Rendsburger Innenstadt nicht beeinträchtigen und insbesondere auch nicht zu Verlagerungen dort ansässiger Betriebe in die Hollerstraße führen.
- Die Entwicklung zusätzlicher großflächiger Einkaufsstandorte im Büdelsdorfer Ortszentrum sowie im übrigen Büdelsdorfer Gemeindegebiet ist vorerst nicht mehr intendiert. Prioritär sind die vorhandenen Vakanzen nachzuentwickeln.

7.8 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.

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

7.9 Belastbarkeit der Rendsburger Innenstadt

Das vorliegende Konzept empfiehlt weiterhin keinen vollständigen Verzicht auf zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Rendsburger Innenstadt, sondern stellt wie zuvor eine Reihe begrenzter Ausnahmen unter den Vorbehalt einer gutachterlichen Auswirkungsanalyse und den Nachweis einer ausreichenden Innenstadtverträglichkeit.

Hierzu berechnet eine Auswirkungsanalyse den Anteil des Vorhabenumsatzes, den der innerstädtische Handel in der jeweils vorhabenrelevanten Warengruppe an das Untersuchungsvorhaben au-

ßerhalb der Innenstadt abtreten müsste. Dieser Befund wird anschließend einer städtebaulichen Risikobewertung unter Berücksichtigung der absehbaren Markt- und Nachfrageentwicklung in der betreffenden Warengruppe unterzogen. Steigende Nachfragevolumina erhöhen die Belastungsspielräume, sinkende Nachfragevolumina reduzieren sie.

Ausschlaggebend für die Bewertung ist somit das städtebauliche Risikopotenzial für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt als Handelsstandort im Zeitablauf. Relevante Problemlagen sind ein nachhaltiger Kompetenzverlust im Angebot der jeweiligen Warengruppe, das absehbare Eintreten von Leerständen, erhebliche Frequenzverluste oder eine dauerhafte Herabsetzung von Lagequalitäten im Hauptgeschäftsbereich.

Als Grenze für die zumutbare Umverteilungsquote wird häufig ein Wert -10 % operationalisiert. Die einschlägige Rechtsprechung sowie aktuelle Untersuchungen unterstützen diese Größenordnung⁶ grundsätzlich, teilweise werden an vorbelasteten Standorten obergerichtlich auch niedrigere Umverteilungsquoten von ca. - 8 % 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.

Im Vorgängerkonzept wurde aufgrund einer damaligen Funktions- und Akzeptanzschwäche der Rendsburger Innenstadt eine Begrenzung der zumutbaren Belastung auf -5 % empfohlen. Zwar haben sich Frequenz, Reichweite und Kundenzuspruch vergleichsweise stabil entwickelt, da jedoch die wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise den stationären zentrenrelevanten Handel in besonderer Weise belasten, sollte ein abgesenkter Schwellwert weiterhin beibehalten werden.

⁶ Vgl. hierzu umfassend DSSW-Studie Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. 2017

7.10 Vorgezogene Einbeziehung zentraler Orte im umgebenen Einzugsgebiet in die Abstimmung von Einzelhandelsgroßvorhaben innerhalb des Kooperationsraumes

Kooperationsraum und das faktisch generierte Einzugsgebiet des Einzelhandels im Wirtschaftsraum Rendsburg sind nicht identisch. Das faktische handelsrelevante Einzugsgebiet reicht mit seinen Marktzonen 3 und 4 über den Kooperationsraum hinaus und schließt auch weitere darin gelegene zentrale Orte ein, namentlich die Zentralen Orte

- Hohn (ländlicher Zentralort),
- Kropp (ländlicher Zentralort)
- Erfde (ländlicher Zentralort) und
- Owschlag (ländlicher Zentralort)

Diese Zentralen Orte sind in die vereinbarten Abstimmungsprozesse der Mitgliedsgemeinden grundsätzlich nicht einbezogen, können von Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Kooperationsraumes in besonderen Fällen gleichwohl mehr als nur geringfügig berührt werden. Denn der Umstand, dass diese Gemeinden außerhalb des gegenwärtigen Kooperationsraumes liegen, ist nicht mit einer marktanalytischen Distanz zu dortigen Handelsvorhaben gleichzusetzen.

In der Regel wird spätestens bei einer fachgutachterlichen Befassung von Einzelhandelsvorhaben deutlich, wo und in welchem Ausmaß gemeindeübergreifende Auswirkungen in die Nachbarschaft des Kooperationsraumes zu erwarten sind.

Grundsätzlich ist empfohlen, die jeweils potenziell betroffenen zentralen Orte in derartigen Fällen frühzeitig und zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen interkommunalen Beteiligung in eine Vorabstimmung einzubeziehen und nach Möglichkeit auch mit ihnen einen Konsens über die beabsichtigte Maßnahme anzustreben.

7.11 Planungshorizont der Konzeptfortschreibung

Die Konzeptfortschreibung berücksichtigt Planvorhaben, die zum Analysezeitpunkt bereits in Bau waren oder deren Baurecht kurzfristig zu erwarten war. Insoweit ist ein gewisser Vorgriff auf die kurzfristig absehbare Handelsentwicklung gewährleistet.

Alles in allem dürfte es eine ausreichende Handlungs- und Bewertungsgrundlage für die kommenden 5-7 Jahre darstellen. Am Ende dieses Zeitraums wird sich die regionale Wettbewerbslandschaft durch bevorstehende Restrukturierungen im Nahversorgungsnetz, einem eingeleiteten Relaunch des EKZ Eiderpark sowie absehbaren Restrukturierungen des Real SB-Warenhauses (durch Übernahme durch Kaufland bereits eingeleitet) und von Teilen des Büdelsdorfer Ortszentrums in Summe erheblich verändert haben.