

STANDORT-, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

Erweiterung Aldi-Discounters, Osterrönhof, Kieler Straße



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDE3333
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: BGB Grundstücksgesellschaft Herten
Hohenwarder Str. 345-349
45699 Herten

Projekt-Nr.: P2012-7106

Bearbeiter: Robert Junger
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 30. März 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	7	30
		7.1	30
2	5	7.2	31
2.1	5	7.3	33
2.2	10	7.4	33
3	13	8	37
3.1	13	8.1	37
3.2	17	8.2	40
4	19	9	42
4.1	19		44
4.2	21		
5	23		
5.1	23		
5.2	25		
5.3	26		
5.4	27		
6	28		

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

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

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftraggeber erteilt 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 Teile davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte von bulwiengesa auf der Website des Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß Angebot und Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

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.

Das ausgelieferte Gutachten durch den Auftraggeber oder die Träger der Kommunal- und Regionalplanung kann auf übliche Weise in analoger und digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht werden. Über diesen Zweck hinausreichende Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon (z. B. für, Marketing-Zwecke, in politischen Kampagnen oder Diskursen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die bulwiengesa AG erlaubt.

Hamburg, der 30. März 2021

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Untersuchungsanlass

Der in Osterrönfeld am Standort Kieler Straße 21 ansässige Lebensmitteldiscountermarkt des Betreibers Aldi entspricht in seiner gegenwärtigen Dimensionierung nicht den Anforderungen des vom Betreiber verfolgten Vertriebskonzeptes.

Der im Jahre 2015 als Ersatzneubau eröffnete Aldi-Discounter ist baulich auf eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 qm ausgelegt, wurde jedoch planungsrechtlich zunächst auf 1.000 qm VKF beschränkt. Der Baukörper entspricht bereits dem modernen Aldi-Konzept, so dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf die geplante Dimensionierung keine baulichen Eingriffe in die äußere Kubatur erfordert. Das akquisitorische Potenzial dieser Maßnahme ist somit begrenzt, zumal auch das Sortiment durch die Erweiterung nicht ausgebaut werden würde.

Der Markt liegt im Nahversorgungszentrum "Verkehrskreisel", welches gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) 2013 als Nahversorgungszentrum klassifiziert wurde. Das aktuell fortgeschriebene, jedoch noch nicht beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept 2020 bestätigt den Standort als im als sogenannten „Sonderstandort - Nahversorgungszentrum“ situiert. Dies sind de facto Versorgungskerne, die jedoch aufgrund siedlungsrandständiger Lagen nicht mit gewachsenen zentralen Versorgungsbereichen gleichzusetzen sind. Sie können unter Einhaltung von Voraussetzungen marktgerecht weiterentwickelt werden.

Die Entwicklungsleitlinien des aktuellen REHK-Entwurfs (sowie sinn gemäß die des Vorgängerkonzeptes) stehen dem Vorhaben somit

nicht entgegen. Beide Konzepte empfehlen, Flächenerweiterungen großflächiger Märkte ab +20 % durch eine Auswirkungsanalyse abzusichern. Priorität vor einem Standortausbau hat der Schutz der integrierten Versorgungskerne und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Der Aldi-Markt befindet sich bauplanungsrechtlich in dem Sondergebiet SO 1 „Discounter“ innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gebiet westlich der K 76, nördlich der Kieler Straße / K 75 und östlich der Wohnbebauung an der Straße Kanalredder“ aus März 2014. Für das Vorhaben ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen nach § 11, Abs. 3 BauNVO, konkret eine Heraufsetzung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 auf 1.200 qm erforderlich. Eingebettet ist der Markt innerhalb des Plangebietes durch eine Volks- und Raiffeisenbank-Filiale und eine Tankstelle als weitere Nutzungen.

Als Entscheidungsgrundlage für Gremien und Planungsbehörden sowie als Abwägungsgrundlage im Falle einer Weiterverfolgung des Projektes ist eine projektbezogene Wirkungsanalyse zu erstellen. Diese soll die Tragfähigkeit des Vorhabens im gegebenen Versorgungsraum Osterrönfeld bzw. dem Wirtschaftsraum Rendsburg nebst seinem Einzugsgebiet verifizieren, die Auswirkungen der Erweiterung auf das umgebende Nahversorgungsnetz und auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie die Konformität mit lokalen und regionalen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung prüfen. Dazu zählen v. a. die einschlägigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans (2. Entwurf 2020) Schleswig-Holstein insbesondere im Hinblick auf Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie auf das Beeinträchtigungsverbot¹.

¹ Gegenwärtig gilt noch der LEP 2010, mit Inkrafttreten der Fortschreibung kann jedoch noch vor Jahreswechsel gerechnet werden.

Ferner soll das Vorhaben auf die Übereinstimmung mit Regelungen und Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 sowie der aktuellen Fortschreibung bzw. Entwurf 2020 überprüft werden.

Die BGB Grundstücksgesellschaft Hertzen beauftragte mit Datum vom 12.02.2021 die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer derartigen Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse.

Untersuchungsinhalt

Die nachstehende Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden². Sie umfasst folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.

² U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Sortimentsgliederung, Funktionalität, Kunden- und Verkehrserschließung sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.
- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf. Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften,
 - Nahrungsergänzung/Vitaminpräparate und
 - Heimtierfutter.

Dieses Sortiment trägt etwa 80 bis 85 % zum Vorhabenumsatz eines typischen Aldi-Discounters bei. Der Rest wird durch geringfügige wechselnde Rand- und Aktions assortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann für die Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da sie über ein breites Sortimentsspektrum streuen und etwaige Verdrängungseffekte verwässern und auch ohne eingehende Untersuchung ausgeschlossen werden können. Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern

mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten³.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.

Die im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes in 2019 in allen Warengruppen durchgeführte Wettbewerbserhebung ist für das standortbezogene Einzugsgebiet um die wesentlichen Besitzänderungen in den wettbewerbsrelevanten Stadtgebieten und Lagebereichen auf den aktuellen Stand fortgeschrieben worden. Dabei berücksichtigen wir im Sinne höchster Aktualität in Abstimmung mit den Planungsbehörden auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich bereits hinreichend abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind, die Planung mithin operationalisierbar ist.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung.
Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte

³ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern verfügbar – auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden.

Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in großstädtischem bzw. verstädertem Zusammenhang auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahrtaufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung. Anschließend wird der Markteintritt des Untersuchungsvorhabens in das Ausgangsszenario simuliert und bewertet.

- Abschließend erfolgt eine Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf (hier Rückgriff auf Daten aus 2019 nebst Aktualisierung)
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Marktanalysen der bulwiengesa AG im Untersuchungsraum aus vergangenen Jahren (P1805-4521 Stellungnahme Erweiterung des Aldi-Marktes im Nahversorgungszentrum Rendsburg-Schleife (Güterbahnhof), 05/2018; P1708-3860 Standort-, Markt und Wirkungsanalyse Lidl-Verlagerung/Erweiterung Büdelsdorf, 10/2017; Standort-, Markt und Wirkungsanalyse Lidl-Neuaufstellung NVZ Alter Bauhof, Rendsburg, 03/2021)
- Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 / 2. Entwurf 2020
- Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 / Fortschreibung Entwurf 2020.

Die Untersuchung wurde im ersten Quartal 2021 durchgeführt. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europa-weiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 MAKROSTANDORT

2.1 Makrostandortseitige Rahmenbedingungen

Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Osterrönfeld liegt südöstlich der Kreisstadt Rendsburg am Nord-Ostsee-Kanal (NOK). Sie befindet sich 30 km westlich der Landeshauptstadt Kiel und rund 90 km nördlich von Hamburg. Osterrönfeld ist raumordnerisch kein Zentralort, jedoch wird der Gemeinde im Regionalplan Planungsraum III eine planerische Wohnfunktion sowie eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen. Demzufolge soll sich Osterrönfeld diesbezüglich stärker entwickeln als die übrigen Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung. Dies bedeutet faktisch, dass großflächiger Einzelhandel - hierbei regelmäßig Lebensmittelmärkte der Nahversorgung - auch in Osterrönfeld prinzipiell entwickelt werden kann, sofern er nicht zu Lasten des jeweils benachbarten zentralen Ortes geht, in dessen Nahbereich die Entwicklung stattfindet und sofern dies im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung vereinbart wird⁴. Letztere liegt hier in Form des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vor (s. unten).

Osterrönfeld ist Teil des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg mit insgesamt 71.909 Einwohnern (31.12.2019), welcher eine abgestimmte Gebietsentwicklungsplanung betreibt. Diese wird für den Wirtschaftsraum Rendsburg-Büdelndorf und dem in 2013 erstmals fortgeschriebenen regionalen Einzelhandelskonzept prinzipiell sowie der aktuell im Entwurf befindlichen 2. Fortschreibung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg Entwurf 2020 gewährleistet.

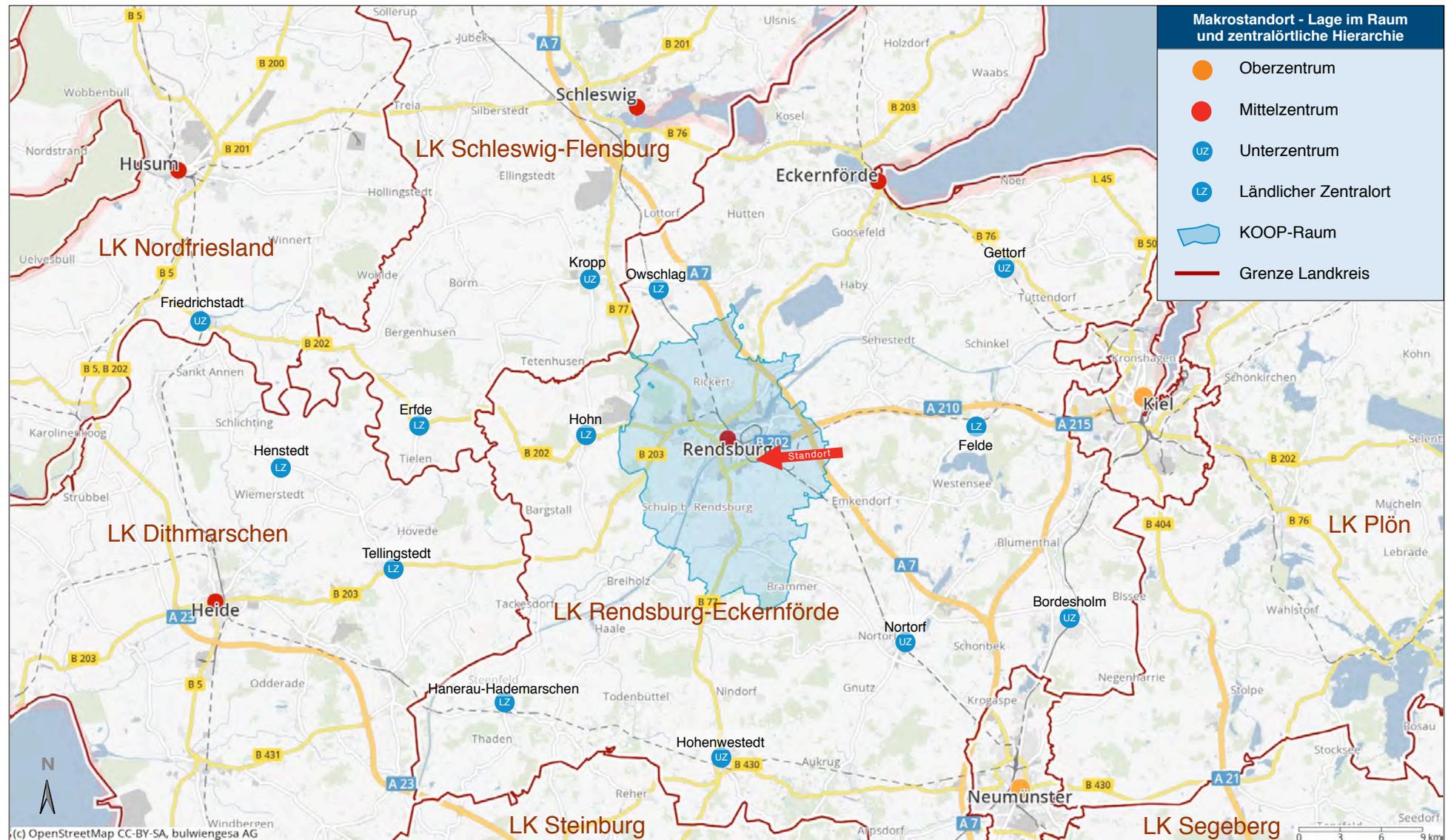
Der siedlungsstrukturelle Kernbereich des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg besteht aus der Stadt Rendsburg (28.896 Einwohner) – die zugleich Verwaltungssitz des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist – und der Stadt Büdelndorf (10.466 EW, Stadtrandkern II. Ordnung). Darüber hinaus umfasst der KOOPERationsraum (kurz: KOOP-Raum) im Umland die größeren Gemeinden Fockbek, Oster- und Westerrönfeld, Schacht-Audorf und Jevenstedt mit zusammen 24.596 Einwohnern sowie die kleineren Gemeinden Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Nübbel, Rickert, Schülldorf und Schülpe mit zusammen 7.951 Einwohnern.

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

Osterrönfeld befindet sich in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Mittelzentrum Rendsburg und wird durch seinen Einflussbereich überlagert. Siedlungsstrukturell ist Osterrönfeld eng mit Schacht-Audorf und Schülldorf im Osten sowie Westerrönfeld und dem exponiert südlich des Nord-Ostsee-Kanals liegenden Stadtteil Rendsburg-Süd im Westen verbunden. Von der Kernstadt Rendsburg ist Osterrönfeld durch den Nord-Ostsee-Kanal getrennt. Eine Kanalfähre im benachbarten Schacht-Audorf verbindet das Südufer mit dem vis à vis gelegenen Rendsburger Stadtteil Schleife.

Der Siedlungsbereich Osterrönfelds erstreckt sich vorwiegend bandförmig entlang der Achse Dorfstraße – Kieler Straße und deren Parallelstraßen sowie entlang der nach Südosten führenden Bahnhofstraße.

⁴ Vgl. hierzu auch LEP Schleswig-Holstein 2010, 2.3 Besondere Funktionen von Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung, 2G



Verkehrsanbindung

Osterrönfeld kann insgesamt von einer guten verkehrlichen Lage im Wirtschaftsraum Rendsburg-Büdelndorf profitieren. Die Gemeinde wird von der kreuzungsfreien B 202 berührt, welche in östlicher Richtung als BAB 210 zur überregional bedeutsamen BAB 7 Hamburg-Flensburg sowie weiter in die Landeshauptstadt Kiel führt. Im Westen der Gemeinde mündet die B 202 auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 77 Itzehoe – Schleswig und gewährleisten über den Kanaltunnel eine gut ausgebaute Anbindung nach Rendsburg.

Hauptverkehrsträger innerhalb der Ortslage Osterrönfeld sind die L 255 / K 75 (Dorfstr. / Kieler Str.) sowie die K 76, die Osterrönfeld mit den überregionalen Verkehrsachsen sowie den umliegenden, teilweise stark ländlich geprägten Gemeinden verbinden.

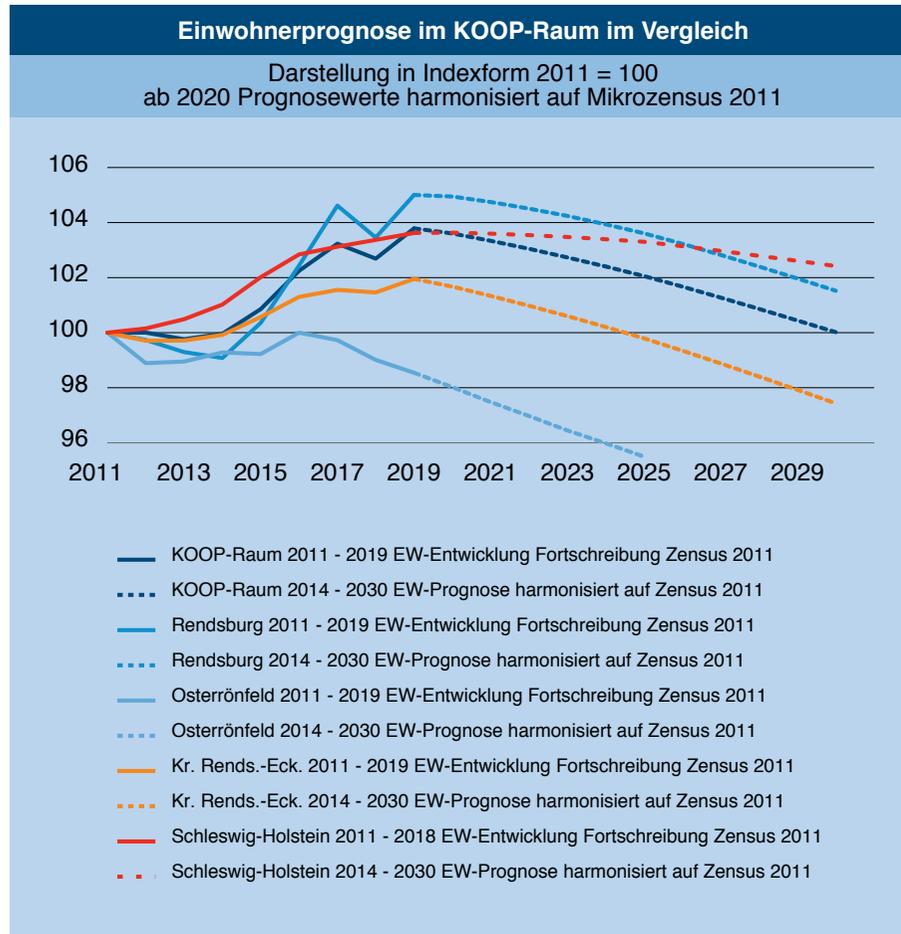
Eine Bahnanbindung besteht in Osterrönfeld nach Auflassung des Bahnhofes zwar nicht mehr; die Gemeinde ist jedoch über mehrere Buslinien mit Rendsburg sowie den Umlandgemeinden vernetzt.

Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2019 wurden im Wirtschaftsraum 71.909 Einwohner registriert. Die Einwohnerentwicklung weist dabei im Vergleichszeitraum 2011 bis 2019 einen Anstieg von insgesamt ca. +3,8 %-Punkten auf. Von 2011 bis 2014 wies die Bevölkerung einen stabilen positiven Trend auf. Ab 2015 stieg die Zahl der Einwohner jährlich an (2015: +621 EW, 2016: +964 EW, 2017: +683 EW, 2018: +40 EW, 2019: -74 EW), um in 2017 nachzulassen und ab 2018 effektiv wieder abzunehmen und in 2019 wieder auf den absoluten Höchststand anzusteigen (+762). Die Veränderungen im Zeitraum 2015 bis 2017 sind vermutlich vornehmlich auf den (Einmal)-Effekt der internationalen Migrationsbewegungen zurückzuführen.

Innerhalb des Wirtschaftsraums stellt sich das Bild differenzierter dar. Während die Stadt Rendsburg vor einem Jahrzehnt eine deutlich negativere Entwicklung als das Umland verzeichnete, folgte in den letzten Jahren eine Trendumkehr. Von 2011 bis 2019 wies Rendsburg einen Anstieg um +5,0 % bzw. +1.377 Einwohner auf, Büdelndorf kam auf +4,3 % (+435 Einw.). Die Umlandgemeinden wurden durchschnittlich Bevölkerungszuwächse von ca. +2,6 % registriert. Osterrönfeld konnte von diesem Trend nicht profitieren und verlor 75 Einwohner bzw. ca. 1,5 % der Einwohner im Zeitraum 2011 bis 2019.

Damit hat sich das Einwohnerpotenzial im Mittelzentrum Rendsburg im Vergleich zu den sonstigen Gemeinden des Kooperationsraumes in den letzten Jahren deutlich positiver entwickelt.



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

Bevölkerungsprognose

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 den KOOP-Raum wurde für den Zeitraum 2014 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von -1,2 % prognostiziert, in welchem ein temporärer starker Einwohneranstieg bis zum Jahr 2017/18 mit einem darauffolgenden kontinuierlichen Einwohnerrückgang vorausgesagt wurde. Basierend auf dem im Jahr 2018 prognostizierten Maximums soll die Bevölkerung um rd. 2.700 Einwohner im KOOP-Raum zurückgehen (-3,8 %). Damit liegt die durchschnittliche jährliche Veränderungsrate von 2018 bis 2030 bei jährlich -0,3 %. Für die Stadt Rendsburg (-3,2 %) wurden im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittliche Einwohnerverluste prognostiziert. Für Osterrönfeld liegen die Verluste leicht überdurchschnittlich bei ca. -5,4 % bzw. ca. 0,5 % p. a. bis zum Jahr 2030.

Die temporär prognostizierten Einwohnerzuwächse bis 2017/18 stellten sich retrograd als zu optimistisch heraus. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen liegen im KOOP-Raum im Jahr 2018 rd. 2,7 % unterhalb dieser Prognosewerte. Gleichwohl scheint der prognostizierte Rückgang vor dem Hintergrund der jüngsten aktuellen Entwicklung aus heutiger Sicht ebenfalls überzogen.

Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen 2018 betrug im Landkreis Rendsburg-Eckernförde 4,3 % und ist insofern unauffällig. Sie lag damit unterhalb des Landeswertes (5,5 %) sowie der Bundeslandquote von 5,2 %.

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

Osterrönfeld selbst weist ein positives Pendlersaldo (+354) bei 2.221 Einpendlern und 1.867 Auspendlern auf. Wohnort und Arbeitsort liegen bei 235 Beschäftigten jeweils in der Gemeinde. Für 2.102 Beschäftigte ist Osterrönfeld der Wohnort, Arbeitsort für ca. 2.456 Beschäftigte.⁵ Haupteinpendlerquellorte sind neben dem Mittelzentrum Rendsburg (rd. 330 Besch.) und der Landeshauptstadt Kiel (rd. 180 Besch.) die Gemeinden Westerrönfeld (rd. 130 Besch.), Schacht-Audorf (rd. 150 Besch.) und sogar das entferntere Fockbek (rd. 50 Besch.) und Büdelsdorf (rd. 80 Besch.). Hauptauspendlerziele sind Kiel (rd. 330 Besch.), Büdelsdorf (rd. 120 Besch.), Rendsburg (rd. 550 Besch.) und Neumünster (rd. 70 Besch.).

Die zusammengefasste Betrachtung der bedeutendsten Arbeitsplatzstandorte Rendsburg, Büdelsdorf und Fockbek lässt vielfältige Pendlerverflechtungen erkennen und weist die Orte als regional bedeutsamen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort mit deutlich positivem Pendlersaldo aus. Für 5.616 Beschäftigte liegt Arbeits- und Wohnort in einer dieser drei Kommunen.

⁵ Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2019

Die wichtigsten Quellorte von Einpendlern sind innerhalb des eng verflochtenen Wirtschaftsraums (Binnenpendler) in den nachrangigen Zentren der Umgebung sowie im ländlichen Umland verortet.

Kumulierte Pendlerverflechtungen Rendsburg, Büdelsdorf, Fockbek (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Kiel, Landeshauptstadt	1.577	1.420	157
Eckernförde, Stadt	679	263	416
Alt Duvenstedt	324	132	192
Osterrönfeld	735	465	270
Westerrönfeld	699	214	485
Schacht-Audorf	601	256	345
Sonstige Kreis Rendsburg-Eckernförde	6.531	1.269	5.262
Heide, Stadt	92	41	51
Sonstige Kreis Dithmarschen	553	87	466
Schleswig, Stadt	299	190	109
Sonstige Kreis Schleswig-Flensburg	1.709	250	1.459
Kreis Nordfriesland	315	78	237
Neumünster, Stadt	273	433	-160
Sonstige Schleswig-Holstein	4.931	4.255	676
Sonstige Bundesländer	964	945	19
Sonstige	42		42
Ein-/Auspendler gesamt	20.324	10.298	10.026
Wohn- und Arbeitsort	5.616	5.616	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	25.940	15.914	10.026

Quelle: Agentur für Arbeit; Stichtag: 30.06.2018

Die bedeutendsten Zielorte für Auspendler sind die Landeshauptstadt Kiel sowie das Oberzentrum Neumünster. Auffällig ist, dass die Pendlerverflechtungen mit Kiel (+157) nicht – wie erwartet – negativ ausfallen; stattdessen ist der Saldo sogar leicht positiv und hat sich zum Vorgängerkonzept nochmals erhöht (2010: +91).

Im Wechselspiel mit dem Mittelzentrum Eckernförde konnten die Städte Rendsburg, Fockbek und Büdelsdorf ihren positiven Pendlersaldo ebenfalls weiter ausbauen. Mittlerweile pendeln 679 Beschäftigte aus Eckernförde ein; im Jahre 2010 waren es noch 430 Personen bei 204 Auspendlern.

Kaufkraft

Bezogen auf den Bundesdurchschnitt (= 100) rangiert die Kaufkraftkennziffer im gesamten Wirtschaftsraum mit rd. 90 Punkten auf eher niedrigem, in der Rückschau stabilem bis leicht abnehmendem Niveau.

Die Umlandgemeinden weisen dabei mit durchschnittlich 99 Punkten im Vergleich zu Rendsburg (79 Pkte.) und Büdelsdorf (94 Pkte.) höhere Kaufkraftkennziffern auf, so dass um diese Städte ein regelrechter "Speckgürtel" besteht. Die Kaufkraft Osterrönfelds bewegt sich mit rd. 95 Punkten ebenfalls oberhalb des Durchschnitts.

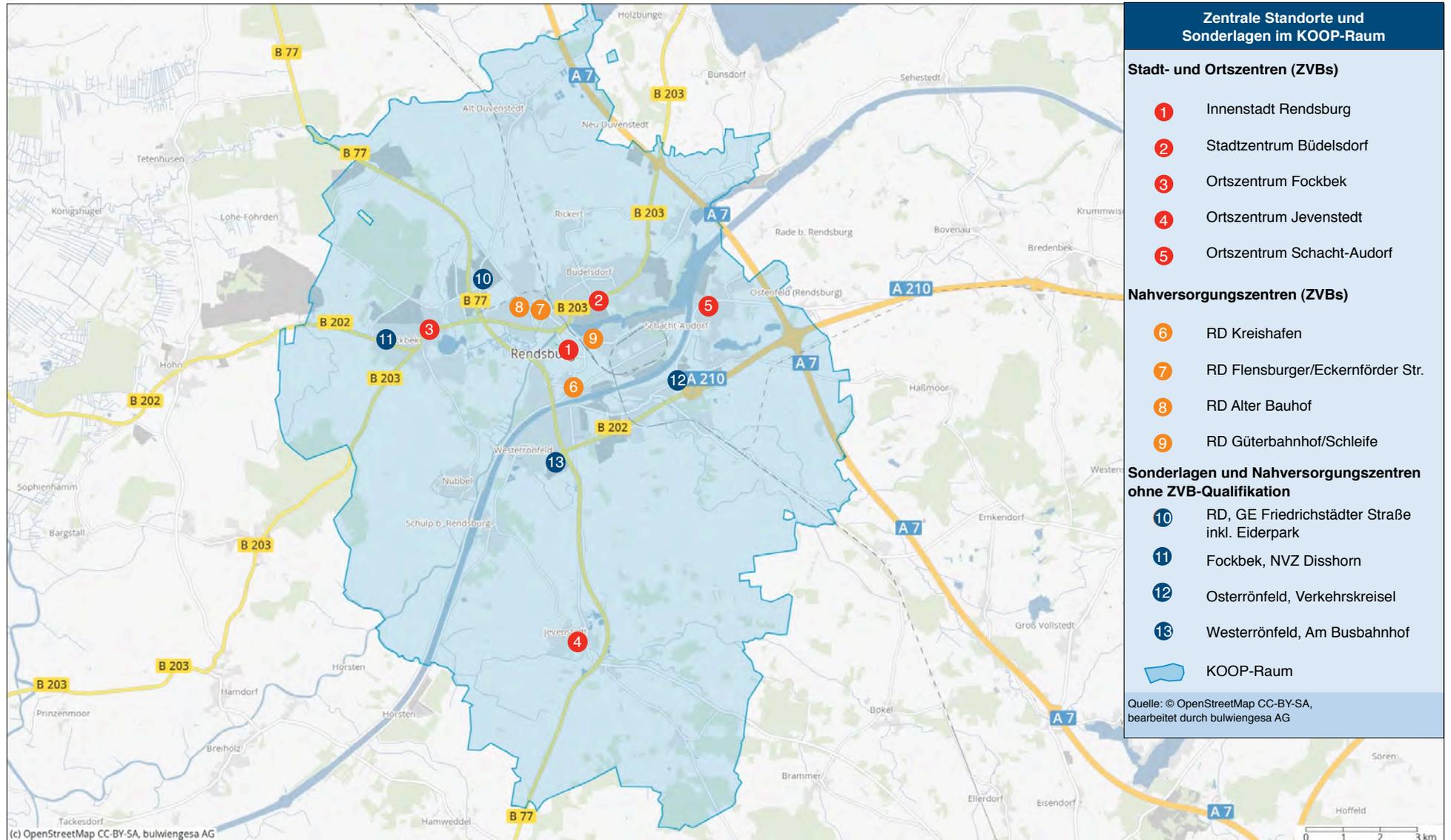
2.2 Zentrensystem KOOP-Raum Rendsburg

Das Zentrensystem im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, im Folgenden KOOP-Raum genannt, wurde zuletzt 2013 sowie in der aktuellen Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2020/Entwurf in mehrere Hierarchiestufen eingeteilt:

- Innenstadt/Stadtzentrum (ZVB)
- Ortszentrum (ZVB)
- Nahversorgungszentrum (ZVB)
- Sonderstandorte (Fachmarktcluster/-zentren und besondere Nahversorgungszentren)

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Rendsburg anhand des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aufgeführt.

- **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

Als Sonderstandorte (Fachmarktcluster/-zentren und besondere Nahversorgungszentren) sind folgende Lagebereiche deklariert:

- **Rendsburg**
 - Fachmarkt-Sonderlage und Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße inkl. Real SB-Warenhaus und EKZ Eiderpark.

Als Sonderform der Sonderstandorte gelten die **besonderen Nahversorgungszentren**:

- **Osterrönfeld**
 - Sonderstandort Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel
- **Westerrönfeld**
 - Sonderstandort Nahversorgungszentrum Am Busbahnhof
- **Fockbek**
 - Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort

Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung

Der Aldi-Standort liegt nordwestlich im Kreuzungsbereiches Kieler Str. / K 76 im Osten der Gemeinde Osterrönfeld an der Schnittstelle zwischen der westlich anschließenden Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet. Das Sonderstandort-Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel ist halbseitig durch Siedlungsbebauung vorwiegend durch Einfamilien-/Reihenhäuser umgeben. Der Standort liegt aufgrund des halbseitigen Siedlungsanschlusses mit rd. 1.200 Einwohnern in einem 700-m-Radius bzw. ca. 850 Einwohnern in einer fußläufigen 10 Minuten Geh-Isochrone nur auf niedrigem Niveau einer Einwohnereinbettung kann jedoch für ländliche Verhältnisse als noch ausreichend integriert gelten (s. hierzu ausführlicher das REHK 2020 Kap. 4.3). Die durchschnittliche Einwohnereinbettung der ländlichen Gemeinden mit Lebensmittelmärkten >400 qm im Kooperationsraum Rendsburg beträgt rd. 1.400 Einwohner im Nahbereich.⁶ Damit liegt der Standort leicht unterhalb des Durchschnittsniveaus.

Umfeldnutzungen

Das nähere Umfeld ist durch die Lage im Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel gekennzeichnet. Auf benachbarten Grundstücken agieren die Wettbewerber Lidl, Edeka und ein Rossmann-Drogeriemarkt. Weitere zentrenergänzende Funktionen sind eine Tankstelle sowie die VR-Bankfiliale auf dem Nachbargrundstück von Aldi. Ein Gartenmarkt ergänzt die Anbieter des Periodischen Bedarfs.

⁶ Ländl. Gemeinden: Osterrönfeld, Westerrönfeld, Schacht-Audorf, Jevenstedt

Das Nahversorgungszentrum umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.500 qm.

Verkehrsanbindung

Der Projektstandort wird durch die Kieler Straße (K 75) sowie die K76 erschlossen. Die Kieler Straße fungiert als Verbindungsachse zwischen den östlich vorgelagerten ländlichen Nachbargemeinden und dem Osterrönfelder Ortszentrum im Westen. Die K 76 führt von der BAB 210 / B 202 im Süden nach Schacht-Audorf bzw. über eine Kanalfähre nach Rendsburg im Norden. Beide Achsen treffen an einer als Kreisverkehr konfliktarm ausgebauten Kreuzung an der Südostecke des Projektareals aufeinander.

Die individualverkehrliche Anbindung ist daher als gut zu klassifizieren. Der Nord-Ostsee-Kanal stellt aus Richtung Rendsburg eine gewichtige Barriere dar, kann jedoch mittels einer kostenfrei nutzbaren Fähre (Nobiskrug) gequert werden.

ÖPNV-Anbindung

Im ÖPNV besteht direkt am Vorhabenstandort in der Kieler Straße die Bushaltestelle Einkaufszentrum mit Anbindung an die im Stundentakt verkehrende Rendsburger Stadtbuslinie 16 (Rendsburg-Osterrönfeld-Schacht-Audorf) sowie die Regionalbuslinie 4630 Rendsburg-Kiel.

Mikrostandort SO-NVZ Verkehrskreisel
– Funktionskarte –



Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

- Zentraler Versorgungsbereich (schematisch) gem. Entwurf REHK 2020
- Projektgrundstück

Mikrostandort SO-NVZ Verkehrskreisel
– Luftbild –



Quelle: © 2019 HERE © 2016 Microsoft Corporation; bearbeitet durch bulwiengesa AG

- Zentraler Versorgungsbereich (schematisch) gem. Entwurf REHK 2020
- Projektgrundstück

Foto-Dokumentation: Mikrostandort



Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreis: Aldi-Untersuchungsobjekt



Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreis: Aldi-Untersuchungsobjekt Blick von der Kieler Straße, vorgelagerter komb. Fuß-/Radweg



Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreis: Aldi-Untersuchungsobjekt Blick von der Kieler Straße, vorgelagerter Fuß-/Radweg/ ÖPNV-Bushaltestelle



Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreis: Aldi-Untersuchungsobjekt Blick Richtung Westen in die Kieler Straße, im Hintergrund Wohnbebauung



Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreis: Aldi-Untersuchungsobjekt Blick Richtung Nord, Tankstelle und VR-Bankfiliale



Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreis: Aldi-Untersuchungsobjekt Blick Richtung Osten in die Kieler Straße, im Hintergrund Gewerbegebiet plus Lidl-Discounter

Fotos: bulwiengesa AG

Fußgänger- / Radverkehrsanbindung

Für Fußgänger und Radfahrer existieren beiderseits der Kieler Str. sowie auf der westlichen Seite der K 76 kombinierte Rad-/Fußwege, sodass prinzipiell eine problemlose Erreichbarkeit für Fußgänger- und Fahrradkunden gegeben ist. Im Bereich der Grundstückszufahrt von der Kieler Straße besteht zudem eine Verkehrsinsel als Querungshilfe.

Werbesichtanbindung

Die Lage im Kreuzungsbereich der Erschließungsachsen ermöglicht eine sehr gute Sichtbarkeit des Marktes. Einschränkungen sind durch die Gebäude der VR-Bank/Tankstelle östlich sowie aus Richtung Westen wegen des vorhandenen Baumbestandes teilweise eingeschränkt.

3.2 Planvorhaben

Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Discounters am Sonderstandort-Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel. Hierfür soll bestehende Lagerfläche in Verkaufsfläche umgewandelt werden. Die Maßnahme beschränkt sich insoweit auf eine interne Umstrukturierung, die bereits bei Errichtung des Objektes geplant war. Für den Pre-Backbereich (keine Verkaufsfläche) ist ein reduzierter Anbau im Anschluss an den Leergutbereich vorgesehen.

Die Verkaufsfläche von Aldi soll um ca. 200 qm bzw. 20 % auf betriebsübliche knapp 1.200 qm erweitert werden. Wir gehen von einem weitgehend konstanten Sortiment aus; eine wesentliche Sortimentsausweitung ist nicht zu erwarten. Die Verkaufsflächenerweiterung bezweckt u. a. eine bessere Übersichtlichkeit im Markt durch niedrigere Regalierung sowie eine höhere Durchlässigkeit durch zusätzliche Quergänge.

Positive Umsatzeffekte generieren sich insbesondere durch die Attraktivitätssteigerung eines Marktes durch seine Neuaufstellung (so Architektur, Ladenlayout, Atmosphäre) – dies erfolgte beim Untersuchungsobjekt des Aldi-Marktes in Osterrönnfeld bereits mit der Ersterrichtung in 2015. Die Außenanmutung des Marktes verändert sich durch die Erweiterung nicht. Bei der Verkaufsflächenerweiterung sind auch Umsatzsteigerungen durch eine größere Warenfülle (Anzahl der vorgehaltenen Ware je Artikel) im Markt zu erwarten, die die Kaufbereitschaft erhöht. Damit verbunden ist ein einfacheres Handling der Waren durch das Personal, da eine höhere Warenfülle je Artikel vorgehalten werden können und sich so interne Warenbeschickung und Nachfüllung einfacher gestalten. Hierdurch wird der Handling-Aufwand reduziert und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des Objektes gesteigert.

Die mit der Erweiterung zu erwartende Umsatzzunahme fällt im vorliegenden Fall deshalb unterproportional zum Flächenausbau aus, zumal der erst 2015 errichtete Markt nicht vor der Erweiterung eklatante, umsatzhemmende Mängel aufwies, die im Zuge der Maßnahme beseitigt werden würden.

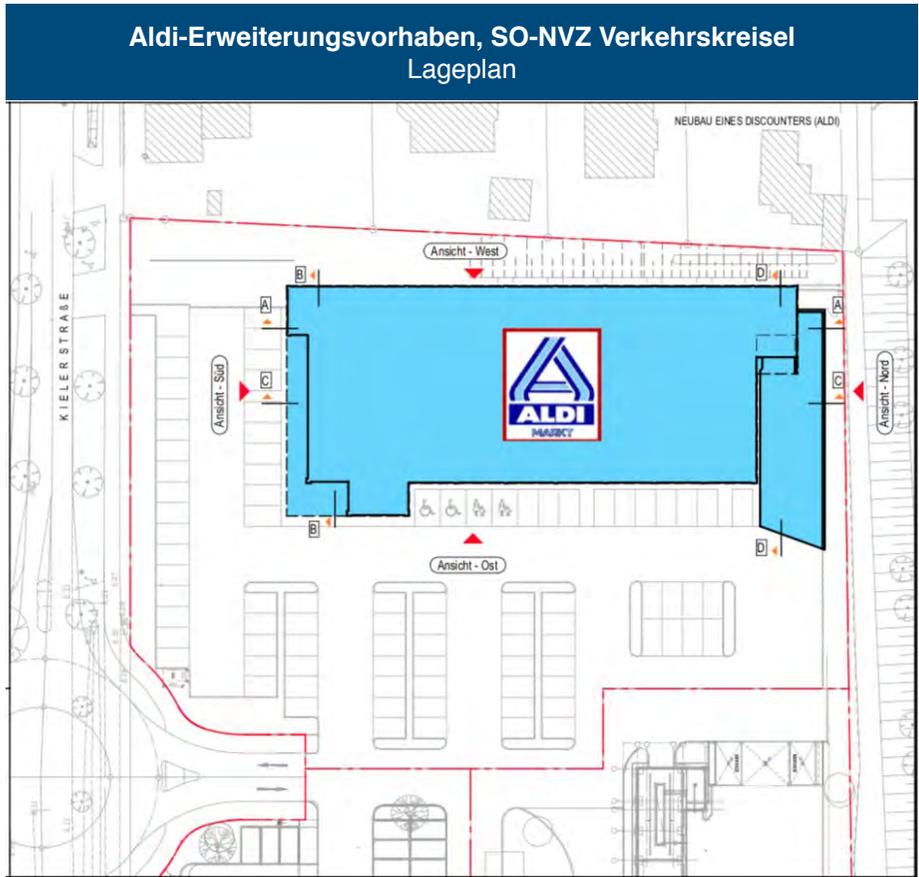
Der Anlieferverkehr erfolgt über den Kundenparkplatz zu einer Rampe an der Nordseite des Gebäudes und ist aufgrund möglicher Kreuzungsverkehre mit Kundenfahrzeugen nur geringfügig konfliktbehaftet.

Der dem Aldi-Objekt direkt zugeordnete Stellplatz ist östlich und südlich vorgelagert, umfasst rd. 90 Plätze und ist insofern ausreichend dimensioniert. Zusätzliche Stellplätze existieren zwischen Tankstelle und VR-Bank, welche für Aldi-Kunden keine wesentliche Bedeutung haben. Das Projekt hat keinen Einfluss auf die Stellplatzausstattung.

Flächenübersicht Aldi-Planvorhaben				
	IST	Planung		Δ
	VKF in qm	VKF in qm	in %	VKF in qm
Lebensmittelmart	996	1.193	100 %	197

Quelle: Unterlagen Auftraggeber

Es handelt sich bei dem Projekt um die Anpassung eines Bestandsobjektes an den Firmenstandard und somit um eine Maßnahme der langfristigen Standortsicherung.



4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Ausdehnung orientiert sich an einem bereits im Jahre 2012 abgegrenzten Einzugsgebiet des Aldi-Marktes bzw. dem Standortbereich „Verkehrskreisel“ auf Basis einer Kundenherkunftsbefragung auf PLZ-Ebene bei Edeka Hoof mit rd. 5.000 befragten Kunden im Juni 2012 von 07:00 bis 20:00 Uhr. Dieser Zeit agierten Edeka und Aldi noch als Standortverbund. In 2015 veränderte sich der Standort durch Restrukturierung des Edeka-Marktes und Verlagerung des Aldi-Discounters auf ein separates Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Das vorhabenbezogene Kern-Einzugsgebiet (EZG) wurde nunmehr unter zusätzlicher Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der (veränderten) Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld erneut abgegrenzt.

Das abgegrenzte Kern-Einzugsgebiet umfasst in toto 22.918 Einwohner mit Hauptwohnsitz und wurde in 3 Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort gegliedert:

- Die Kernzone des Einzugsgebietes mit 5.075 Einwohnern umfasst die Standortgemeinde Osterrönfeld.
- Die Zone 2 schließt im Osten an die Standortgemeinde an und erstreckt sich über die südlich des Nord-Ostsee-Kanals gelegenen Gemeinden Schacht-Audorf, Schülldorf, Rade b. Rendsburg,

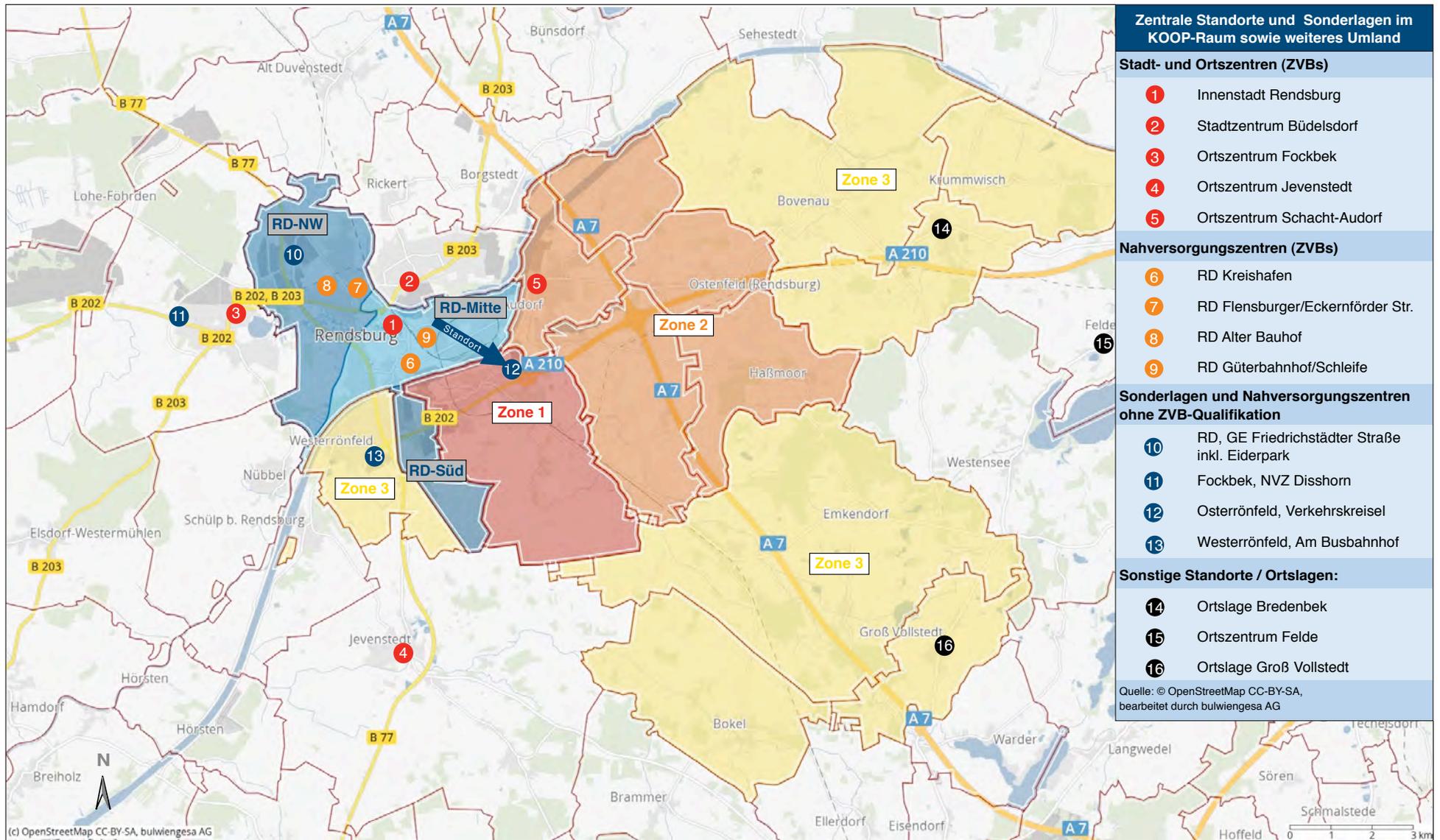
Ostenfeld (Rendsburg) sowie Haßmoor mit insgesamt 6.585 Einwohnern.

- Die Zone 3 besteht aus der ebenfalls südlich des NOK gelegenen Nachbargemeinde Westerrönfeld und dem eng mit ihr verknüpften Rendsburger Stadtbereich "RD-Süd" der als schmaler Streifen in Nord-Süd-Ausrichtung Oster- und Westerrönfeld voneinander trennt. Des Weiteren sind der Zone die ländlichen und dispers besiedelten Gemeinden Bokel, Emkendorf und Groß Vollstedt im Süden sowie Bovenau, Bredenbek und Krummwisch im Osten des Einzugsgebietes zugeordnet. Insgesamt leben in dieser Umlandzone 11.258 Einwohner.

Zudem bestehen zahlreiche Verflechtungen im weiteren Kooperationsraum (KOOP-Raum), insb. dem Mittelzentrum Rendsburg bzw. auch den Bewohnern von Rendsburg-Schleife aufgrund der kostenlosen Fährverbindung Nobiskrug auf der Südseite des NOK einzukaufen. Schleife ist weit überwiegend allerdings auf Nahversorgungsstandorte in Rendsburg, v. a. am Güterbahnhof, orientiert.

Wir berücksichtigen die Verflechtungen mit dem Mittelzentrum Rendsburg durch die Aufteilung des Stadtgebietes in drei marktanalytische Zonen, welche in sich etwa homogene Einkaufsorientierungen abbilden und insb. mit den topografischen Besonderheiten des Stadtgebietes Rendsburg korrespondieren. Die Darstellung der blauen Zonen verdeutlicht die Aufteilung des Rendsburger Stadtgebietes und stellt nicht die Erweiterung des Einzugsgebietes des Standortes Verkehrskreisel dar.

Dieses Vorgehen dient dem systematischen Tracking einzelhandelsrelevanter Vorhaben im KOOP-Raum und bietet die Möglichkeit vergleichende Analysen auch sich gegenseitig beeinflussender Projekte abzubilden.



Wenngleich das vorhabenspezifische Einzugsgebiet am Standort Verkehrskreisel dabei deutlich unschärfer ausfällt, gleichen dies die Parameter Kaufkraftbindung und externe Zuflüsse aus. Eine dominierende Einkaufsorientierung von Bewohnern innerhalb einer Zone kann über diese Parameter direkt abgelesen werden.

Die Stadt Rendsburg weist zum Datenstand 31.12.2019 28.896 Einwohner mit Hauptwohnsitz⁷ auf. Das Stadtgebiet wird aufgeteilt in folgende Teilzonen:

- Rendsburg-Nordwest: 16.127 Einwohner (Bezirk 1+2)
- Rendsburg-Mitte/Schleife: 12.043 Einwohner (Bezirk 3-5, exkl. Stadtteile 26-28)
- Rendsburg-Süd: 726 Einwohner (Stadtteile 26-28, Bereich südlich des Nord-Ostsee-Kanals)

4.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich Periodischer Bedarf (exkl. freiverk. Medikamente) ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 70,5 Mio. Euro p. a.

Für das Vorhaben liegt aktuell grundsätzlich eine ausreichende Einwohner- respektive Nachfrageplattform vor. Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt. Nachfolgende Übersicht erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Kern-Einzugsgebietszonen sowie die nachrichtlich aufgeführten drei Marktzone des Rendsburger Stadtgebietes.

Die absehbaren Nachfrageveränderungen im Zuge der Covid-19-Pandemie in 2020 und auch womöglich noch 2021 zeigen einen starken – möglicherweise temporären – überproportional starken Anstieg in den Verbrauchsausgaben für Periodischen Bedarf. Diese haben sich stärker als sonst üblich erhöht. Ein normalisierter Verbrauchsausgabensatz wird voraussichtlich in 2021/2022 einem geglätteten Nachfragepfad entsprechen.

bulwiengesa verwendet in der vorliegenden Analyse bewusst die Verbrauchsausgaben 2019/2020 mit Berechnungsstand vor dem Pandemie-Sondereffekt. Durch die Verwendung tendenziell niedriger Verbrauchsausgaben fällt das Nachfragevolumen entsprechend gering aus, womit einem Worst-Case-Ansatz entsprochen wird.

⁷ Datengrundlage: Zahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Minden, umbasiert auf Zahlen des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stichtag 31.12.2013

Ausblick Nachfrageentwicklung

Daten zum Einzugsgebiet SO-NVZ Verkehrskreisel Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Arzneimittel) Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2019						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2019	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1	Osterröfnfeld	5.075	95,9	3.072	15.589	22,1
2	östl. Nah-Umland	6.585	91,1	3.038	20.002	28,3
3	östl. Fern-Umland	11.258	100,7	3.106	34.967	49,6
EZG	Alle Marktzone	22.918		3.079	70.559	100,0
A	RD-Nordwest (Bezirk 1+2)	16.127	79,2	2.953	47.617	
B	RD-Mitte/Schleife (Bez. 3-5; exkl. Stadtteile 26-28)	12.043	79,2	2.953	35.559	
C	RD-Süd (südl. NOK) Stadtteile 26-28	726	79,2	2.953	2.144	
A-C	Σ Rendsburg	28.896	79,2	2.953	85.320	
Ø Verbrauchsausgaben BRD		3.101	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg

*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

Besonderen Einfluss auf die Nachfrageentwicklung haben die Parameter Einwohnerverlauf, regionales Kaufkraftniveau sowie die Entwicklung der bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben, die dem stationären Ladeneinzelhandel zur Verfügung stehen. Sie werden von bulwiengesa differenziert nach Hauptwarengruppen für einen 5-Jahres-Zeitraum vorausgeschätzt.

Wie in Kap. 2 "Makrostandort" ausgeführt, gehen wir von einer leicht rückläufigen Einwohnerperspektive in Osterröfnfeld aus.

Bis 2030 soll die Bevölkerung Osterröfnfelds lt. Prognose des Landkreises vom Ausgangsjahr 2018 um rd. -5,4 % abnehmen (KOOP-Raum: -3,8 %). Dies entspricht einem Einwohnerrückgang von ca. -0,3 bis 0,5 % p. a.

Grundsätzlich stiegen die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben im Sortiment Periodischer Bedarf in den vergangenen Jahren durchschnittlich um ca. +1,0 bis +2,5 % pro Jahr. Der erwartete Rückgang kann insoweit selbst unter Nichtberücksichtigung des nochmals erhöht ausfallenden Corona-Effektes auf den Ausgabensatz im kurz- bis mittelfristigen Trend durch zunehmende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in der Warengruppe Periodischer Bedarf⁸ mehr als kompensiert werden.

Das Projekt wird somit voraussichtlich in einen Markt mit leicht ansteigendem, mindestens jedoch stabilem Nachfragevolumen eintreten. Demzufolge werden Verdrängungswirkungen nicht weiter verschärft bzw. können im besseren Falle durch Nachfragewachstum im Zeitablauf sukzessive kompensiert/reduziert werden.

⁸ Die bulwiengesa AG berechnet jährlich die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für rund 50 einzelhandelsrelevante Konsumgütersortimente. Berechnungsbasis sind branchenbezogene Handelspanels, Marktzahlen des HDE (Handelsverband Deutschland) sowie verschiedene Handels- und Konsumstatistiken des Statistischen Bundesamtes, darunter die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

5 WETTBEWERBSSITUATION

Auf Basis einer Bestandserhebung der bulwiengesa AG im Sommer 2019 für den gesamten Kooperationsraum Rendsburg-Büdelndorf sowie der Aktualisierung im Februar 2021 inkl. der Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Bestandsveränderungen und Ausweitung der Erhebung auf die Umland-Einzugsgebietszonen von Osterrönfeld und umliegende Wettbewerbsstandorte wurde im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Kern-Einzugsgebiet ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von rund 5.500 qm ermittelt.⁹ Das Umsatzvolumen (Periodischer Bedarf) wird derzeit auf rund 28,2 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Flächenleistung im Kern-Einzugsgebiet von etwa 5.100 Euro/qm Verkaufsfläche.

Anbieter, die neben diesem weitere Sortimente vorhalten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im Periodischen Bedarf in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Aufgrund der räumlich stark asymmetrischen Besiedlungsdichte ist das Angebot im Periodischen Bedarf ungleichmäßig über das Kern-Einzugsgebiet verteilt und konzentriert sich im Wesentlichen in den dem KOOP-Raum zugeordneten Gemeinden entlang des Nord-Ostsee-Kanals. Der ländliche Raum ist nur schwach mit Kleinflächen zur lokalen Versorgung ausgestattet.

⁹ bereinigt um aperiodische Teilsortimente bei Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten, Sonderpostenmärkten, Drogeriemärkten.

5.1 Planungen

Wir berücksichtigen im Sinne der größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist. Wir berücksichtigen aufgrund der Konzeptkonformität mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 / Fortschreibung Entwurf 2020 folgendes Planungen:

- NVZ Alter Bauhof, Rendsburg: Lidl-Neuaufstellung

Als avisiert, jedoch planungsrechtlich noch nicht ausreichend fortgeschritten/verbindlich gelten die Vorhaben:

- ZVB Ortszentrum Fockbek: Lidl-Erweiterung
- EKZ Eiderpark: Aldi-Erweiterung

Die Berücksichtigung des Lidl-Vorhabens im NVZ Alter Bauhof entspricht zugleich einem weiteren Worst-Case-Szenario für das Marktgeschehen im Kooperationsraum Rendsburg-Büdelndorf. Aufgrund der großen Distanz zum Untersuchungsraum Osterrönfeld und daraus folgend nur marginalen Verflechtungen zwischen beiden Standorten ist diese Vorwegnahme in diesem Kontext jedoch nicht ergebnisrelevant.

Foto-Dokumentation: Wettbewerb



Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreis: Lidl



Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreis:
Edeka Hoof, Rossmann



Schacht-Audorf, OZ: Edeka Hoof



Westerrönfeld, SO-NVZ Am Busbahnhof: Aldi



Westerrönfeld, SO-NVZ Am Busbahnhof: Netto



Felde, OZ: Edeka Schmoock

Fotos: bulwiengesa AG

5.2 Wettbewerb im Kern-Einzugsgebiet

Zone 1 (Osterrönfeld):

Die bedeutendste Versorgungsfunktion in der Standortgemeinde Osterrönfeld übernimmt der im Regionalen Einzelhandelskonzept als Sonderstandort-Nahversorgungszentrum ausgewiesene Bereich "Verkehrskreisel" in verkehrsorientierter Ortsrandlage, wo neben dem Aldi-Discounter der Hauptwettbewerber Lidl sowie der moderne Edeka-Markt Hoof ansässig sind. Im Objekt von Edeka Hoof ist zudem ein Rossmann-Drogeriemarkt aktiv. Sämtliche Anbieter agieren leistungsstark mit ebenerdig vorgelagerten Stellplätzen.

Innerhalb der Osterrönfelder Ortslage sind die Angebotsstrukturen nur sehr dünn ausgebaut, ein zeitgemäß aufgestellter bzw. dimensionierter Lebensmittelanbieter ist dort nicht vorhanden. Bis in das Jahr 2020 agierte in der Dorfstraße ein kleiner Markt nah&frisch Markt mit rd. 200 qm VKF. Nunmehr sind in Ortslage ein kleinerer Getränkemarkt sowie Bäcker, Fleischer und Apotheke aktiv.

Zone 2:

Nennenswerte Angebotsstrukturen in Zone 2 bestehen nur im rd. 2 km nördlich des Projektstandortes gelegenen Schacht-Audorf. Im dortigen ZVB "Ortszentrum" übernimmt hier ein trotz eingeschränktem Flächenangebot mit rd. 1.000 qm ein leistungsstarker und ebenso von der Fa. Hoof betriebene Supermarkt. Des Weiteren sind mehrere Bäckereien, Apotheken sowie ein Reformhaus angesiedelt.

In südlicher Ortsrandlage von Schacht-Audorf ist zudem ein kleinerer Getränkemarkt und in Schülldorf ein Hofladen vorhanden. Weitere Anbieter sind in Zone 2 nicht vertreten.

Zone 3:

In Westerrönfeld besteht in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage nahe der B 77 der ebenfalls als Sonderstandort-Nahversorgungszentrum qualifizierte Versorgungsschwerpunkt "Am Busbahnhof" mit Rewe-Vollsortimenter (rd. 1.600 qm), Aldi in einem Neubauobjekt (1.100 qm) sowie einem modernen Netto-Discounter (rd. 700 qm).

In der Ortslage von Westerrönfeld sind gestreut lediglich Bäckereien sowie Apotheken vorhanden.

Versorgungsfunktionen für den Ostteil der ländlichen EZG-Zone 3 übernimmt der kleine, nicht unter Optimalbedingungen agierende Edeka aktiv-markt Scheller mit eingeschränktem Frischeangebot (knapp 600 qm VKF) in Bredenbek, welcher um einen benachbart gelegenen Hofladen arrondiert wird.

Im dünn besiedelten Süden des Einzugsgebietes stützt sich die Versorgung mit Waren des Periodischen Bedarfs lediglich auf Topkauf in Groß Vollstedt samt Bäckerei und Apotheke. Das mit einer Verkaufsfläche von ca. 320 qm sehr kleine Topkauf-Objekt kann kein Vollsortiment anbieten und übernimmt somit eine rein lokal ausgerichtete Versorgungsfunktion mit eingeschränkten Öffnungszeiten. Darüber hinaus ist lediglich eine halbtags geöffnete Bäckerei in Bokelholm vorhanden.

5.3 Wettbewerb im Stadtgebiet Rendsburg

RD-Süd

In der Zone RD-Süd südlich des Nord-Ostsee-Kanals ist kein relevanter Besatz vorhanden.

RD-Mitte/Schleife

Innerhalb des Stadtgebietes RD-Mitte befinden sich neben dem Innenstadtzentrum Rendsburg die Nahversorgungszentren Kreishafen sowie Güterbahnhof.

Das Nahversorgungszentrum Güterbahnhof/Schleife mit Edeka, Aldi und dm-Drogerie (4.900 qm Gesamt-VKF; 4.400 qm VKF Periodischer Bedarf) stellt einen hochmodernen attraktiven und aus dem zentralen Stadtgebiet gut erreichbaren Konkurrenzstandort dar. Die zugkräftigen Filialen von Edeka, Aldi und dm agieren jeweils in betreiberspezifisch optimalen Objekten.

Im Nahversorgungszentrum Kreishafen existieren neben Familia-SB-Warenhaus auch Lidl- und Penny-Discounter geprägt. Aldi gab den Standort nach langjährigem Betrieb in 2020 ersatzlos auf. Der Standortbereich umfasst rd. 7.800 qm Gesamtverkaufsfläche, davon ca. 4.000 qm im Periodischen Bedarf.

Weiterer Handel agiert in Streulage. Prägnante Anbieter sind u. a. Edeka/CAP-Supermarkt im Stadtteil Schleife (Lancaster Straße) sowie ein nördlich der Innenstadt agierende Sahinler Supermarkt.

RD-Nordwest

Im Nordwesten Rendsburgs sind ferner die Nahversorgungszentren Alter Bauhof, NVZ Flensburger / Eckernförder Straße sowie die regional ausstrahlende Fachmarkttagglomeration Friedrichstädter Straße zu nennen. In der regional ausstrahlenden Fachmarkttagglomeration Friedrichstädter Straße agieren die Wettbewerber Aldi, Familia-SB-Warenhaus sowie real,-SB-Warenhaus und weisen damit einen vielfältig ausgebauten Besatz im Periodischen Bedarf auf.

Das NVZ Alter Bauhof strahlt dominant mit drei Discountern (Lidl, Aldi, Netto) sowie einem Edeka-Supermarkt und dm-Drogeriemarkt auf das nordwestliche Stadtgebiet aus, Lidl möchte seine Filiale kurzfristig neu aufstellen. Aldi, Edeka und dm agieren als Verbundstandort mit gemeinsam genutztem Stellplatzbereich.

Das NVZ Flensburger / Eckernförder Straße wird durch einen Penny-Discounter und begleitenden Fachhandel (u. a. arabisches Alamura Supermarket) geprägt und ist insgesamt gut frequentiert. Es strahlt auf umgebende Wohnquartiere aus und generiert auch Kaufkraftanteile von entfernter wohnenden Ziel-/Gelegenheitskunden aufgrund der naheliegenden Schule und Moschee.

Weiterer untergeordneter (Klein)-Handel ist in Rendsburger Streulagen vertreten.

5.4 Sonstiger Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Das im Süden außerhalb des Einzugsgebietes gelegene Unterzentrum Nortorf verfügt mit mehreren Supermärkten, Discountern und Drogeriemarkt über attraktive Einkaufsalternativen, die in das südliche Einzugsgebiet ausstrahlen.

Die östlich gelegene Gemeinde Felde weist einen erst jüngst neu aufgestellten hochmodernen Edeka Markt Schmoock mit rd. 1.600 qm Verkaufsfläche auf, welcher durch weiteren Kleinhandelsbesatz in Ortslage (Apotheke, Bäcker) ergänzt wird. Zudem ist ein Land&Freizeit Tierfachmarkt davon abgesetzt aktiv. Der Edeka-Markt vermag in das östliche Einzugsgebiet einzuwirken.

Fazit Wettbewerbssituation

Im Kern-Einzugsgebiet ist die Nahversorgungsstruktur in den dem KOOP-Raum zugehörigen Gemeinden insgesamt gut ausgebaut, weniger dagegen im ländlichen Umland.

Die dominierenden Einkaufsstandorte im Betrachtungsraum sind die im Regionalen Einzelhandelskonzept herausgestellten Sonderstandorte-Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel in Osterrönfeld und Am Busbahnhof in Westerrönfeld sowie die zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Schacht-Audorf. Durch die Fährverbindung über den Nord-Ostsee-Kanal stellt das NVZ Güterbahnhof-Schleife in Rendsburg-Mitte ebenfalls einen wichtigen mit dem Untersuchungsstandort verknüpften Angebotsstandort dar.

In den dünner besiedelten südlichen und östlichen Bereichen des Einzugsgebietes bestehen nur vereinzelte und vorwiegend auf die lokale Versorgung ausgerichtete Einkaufsmöglichkeiten. Die Mehrzahl der dort ansässigen Gemeinden verfügt über keine bzw. nur rudimentäre Nahversorgungsmöglichkeiten.

Außerhalb des Einzugsgebietes besitzen die zahlreichen Einkaufsalternativen in Rendsburg und Büdelsdorf Relevanz, hierbei insb. die Fachmarkttagglomeration Friedrichstädter Straße sowie das Büdelsdorfer Ortszentrum als umfangreiche und zugkräftige Angebotscluster.

6 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen dem Einzugsgebiet und dem weiteren regionalen Umfeld bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang).

Für das Stadtgebiet Rendsburg sowie die Einzugsgebietszonen 1-3 sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. Befunde zur Kundenherkunft in den Haupteinkaufslagen RD-Innenstadt, real-, Rondo-EKZ sowie dem FMZ Eiderpark (REHK-Entwurf 2020) sowie in Einzelfällen verfügbare Ist-Umsätze für wesentliche Anbieter im Untersuchungsraum flossen in das Rechenmodell ein und verleihen diesem eine hohe Realitätsnähe.

Osterrönfeld als auch die Zone 2 (Nah-Umland) kann mit starken Kaufkraftbindungsquoten innerhalb des KOOP-Raumes punkten. Bewohner Osterrönfelds tätigen ihre Einkäufe im Periodischen Bedarf zu 90 % im KOOP-Raum. Das direkt östlich anschließende Nah-Umland Osterrönfelds ist noch zu rd. 84 % auf den Kooperationsraum orientiert. Osterrönfeld selbst orientiert sich dabei stark auf das eigene vor Ort verfügbare Nahversorgungsangebot. Abflüsse bestehen insbesondere in das Mittelzentrum Rendsburg und dort zielgerichtet auf die Standortlagen FMA Friedrichstädter Straße, NVZ Güterbahnhof sowie Kreishafen als bedeutendste Angebotscluster im Stadtgebiet. Innerhalb der Zone 2 besteht eine hohe Eigenbindung bzw. Orientierung auf das Ortszentrum Schacht-Audorf. Das erweiterte Umland weist mit rd. 46 % eine nochmals reduzierte Einkaufsorientierung auf den Wirtschaftsraum auf. Hierin spiegelt sich die große Entfernung zum KOOP-Raum bzw. die benachbarten Einkaufsalternativen in der weiteren Region wider. Abflüsse an umliegende Zentralorte und in die

Landeshauptstadt Kiel treten hierbei verstärkt auf. Westerrönfeld als Teil der Zone 3 weist darin nochmals deutlich höhere Bindungsquoten auf den KOOP-Raum auf, während der ländliche und in weiterer Entfernung befindliche Teil der Zone 3 geringere Orientierungen auf den Wirtschaftsraum aufweisen dürfte.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für den erweiterten KOOP-Raum – Ausgangslage																		
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																		
Typ 202 Standortbereich	Zone A Rendsburg Nordwest (Bezirk 1+2)		Zone B Rendsburg Mitte/Schleife (Bez. 3-5, exkl.)		Zone C Rendsburg Süd (südl. NOK) Stadtteile 26-28		Zone A_C Σ Rendsburg		Zone 1 Osterröfneld		Zone 2 Nah-Umland		Zone 3 Erweitertes Umland		Externer Umsatz		Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz	Tsd. Euro p. a.	Umsatz/Marktanteil	Tsd. Euro p. a. / %
ZVB RD Innenstadt total	1.708	3,6	1.645	4,6	23	1,1	3.377	4,0	265	1,7	420	2,1	385	1,1	5.519	9,966	3,7	
ZVB RD Güterbahnhof	2.771	5,8	10.710	30,1	86	4,0	13.567	15,9	234	1,5	100	0,5	629	1,8	11.170	25.700	9,7	
ZVB RD Kreishafen	3.167	6,7	7.041	19,8	182	8,5	10.389	12,2	234	1,5	200	1,0	699	2,0	7.440	18.962	7,1	
Rendsburg Sonstige Lagen Mitte/Schleife	1.179	2,5	2.477	7,0	6	0,3	3.662	4,3	47	0,3	40	0,2			107	3.856	1,5	
ZVB Σ RD Alter Bauhof	17.900	37,6	1.624	4,6	24	1,1	19.548	22,9	62	0,4	140	0,7	420	1,2	8.134	28.304	10,6	
ZVB RD Flensburger/Eckernförder Str.	2.286	4,8	853	2,4	2	0,1	3.141	3,7	16	0,1	20	0,1	70	0,2	822	4.069	1,5	
SO RD GE Friedrichstädter Str.	6.533	13,7	4.177	11,7	180	8,4	10.891	12,8	468	3,0	800	4,0	2.098	6,0	26.952	41.209	15,5	
Rendsburg Sonstige Lagen Nordwest	1.407	3,0	173	0,5	2	0,1	1.583	1,9							92	1.674	0,6	
Σ Rendsburg	36.950	77,6	28.701	80,7	506	23,6	66.157	77,5	1.325	8,5	1.720	8,6	4.301	12,3	60.236	133.739	50,3	
ZVB Σ Büdelsdorf Zentrum	4.441	9,3	2.644	7,4	15	0,7	7.100	8,3			140	0,7	245	0,7	31.821	39.306	14,8	
Büdelsdorf Sonstige Lagen	644	1,4	290	0,8			934	1,1							6.533	7.466	2,8	
Σ Büdelsdorf	5.085	10,7	2.934	8,2	15	0,7	8.034	9,4			140	0,7	245	0,7	38.354	46.773	17,6	
ZVB Fockbek Ortszentrum	308	0,6					308	0,4							8.074	8.383	3,2	
SO Fockbek Disshorn	471	1,0					471	0,6							13.324	13.795	5,2	
Fockbek Sonstige Lagen	47	0,1					47	0,1							492	540	0,2	
Σ Fockbek	827	1,7					827	1,0							21.891	22.717	8,5	
Osterröfneld Ortslage					13	0,6	13	0,0	359	2,3	120	0,6	70	0,2	119	680	0,3	
--- Aldi	238	0,5	178	0,5	118	5,5	534	0,6	2.494	16,0	1.900	9,5	874	2,5	948	6.750	2,5	
SO Osterröfneld Verkehrskreisel	1.190	2,5	889	2,5	761	35,5	2.840	3,3	12.019	77,1	8.901	44,5	4.686	13,4	2.974	31.420	11,8	
Σ Osterröfneld	1.190	2,5	889	2,5	774	36,1	2.853	3,3	12.378	79,4	9.021	45,1	4.756	13,6	3.092	32.100	12,1	
Westerröfneld Ortslage									16	0,1			280	0,8	75	370	0,1	
SO Westerröfneld Am Busbf.					622	29,0	622	0,7	234	1,5	120	0,6	4.196	12,0	11.878	17.050	6,4	
Westerröfneld Sonstige Lagen					21	1,0	21	0,0	16	0,1	40	0,2	35	0,1	168	280	0,1	
Σ Westerröfneld					643	30,0	643	0,8	265	1,7	160	0,8	4.511	12,9	12.121	17.700	6,7	
ZVB Schacht-Audorf Ortszentrum					2	0,1	2	0,0	62	0,4	5.401	27,0	525	1,5	160	6.150	2,3	
Schacht-Audorf Sonstige Lagen									16	0,1	200	1,0	105	0,3	9	330	0,1	
Σ Schacht-Audorf					2	0,1	2	0,0	78	0,5	5.601	28,0	629	1,8	170	6.480	2,4	
ZVB Jevenstedt Ortszentrum											20	0,1	1.399	4,0	3.331	4.750	1,8	
Jevenstedt Sonstige Lagen																		
Σ Jevenstedt											20	0,1	1.399	4,0	3.331	4.750	1,8	
Alt Duvenstedt															1.085	1.085	0,4	
Borgstedt															150	150	0,1	
Nübbel															150	150	0,1	
Rickert																		
Schülldorf									8	0,1	20	0,1	175	0,5	-63	140	0,1	
Schülp																		
Umsatz/KKB im KOOP-Raum	44.053	92,5	32.523	91,5	1.940	90,5	78.516	92,0	14.054	90,2	16.682	83,4	16.015	45,8	140.517	265.783	100,0	
Abfluss nach ...																		
SO Bindung in Citti-Park Flensburg	952	2,0	711	2,0	54	2,5	1.717	2,0	468	3,0	600	3,0	1.399	4,0				
ZVB Bindung in Kiel Innenstadt	476	1,0	356	1,0	32	1,5	864	1,0	312	2,0	500	2,5	1.748	5,0				
Bindung in NMS	238	0,5	178	0,5	11	0,5	427	0,5	78	0,5	100	0,5	175	0,5				
NV Felde									8	0,1	20	0,1	1.399	4,0	5.824	7.250		
NV Bredenbek											200	1,0	2.448	7,0	152	2.800		
NV Groß Vollstedt/Bokeloh													699	2,0	551	1.250		
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	1.667	3,5	1.245	3,5	96	4,5	3.008	3,5	865	5,6	1.420	7,1	7.868	22,5				
Diffuser Abfluss	1.898	4,0	1.791	5,0	107	5,0	3.796	4,4	670	4,3	1.900	9,5	11.085	31,7				
Ausgabenvolumen	47.617	100,0	35.559	100,0	2.144	100,0	85.320	100,0	15.589	100,0	20.002	100,0	34.967	100,0				

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; SO = Sonderstandort, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich

Quelle: bulwiengesa AG

7 WIRKUNGSANALYSE

7.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf, der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktions-sortimenten in betriebstypischer Größenordnung.

Für den erweiterten Aldi-Lebensmittelmarkt ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rund 7,5 Mio. Euro p. a. Inklusiv branchenüblichen Non-food-Randsortimenten dürfte sich der realistische Zielumsatz des Aldi-Marktes auf rund 8,6 Mio. Euro p. a. belaufen.

Vor dem Hintergrund einer innerhalb des KOOP-Raumes intensiven Wettbewerbssituation dürfte das Projektvorhaben Aldi-Erweiterung eine durchschnittliche Kaufkraftbindung im Kern-Einzugsgebiet von rd. \varnothing 7,9 % generieren können. Diese Größenordnung ist durchsetzbar, weil im gesamten östlichen ländlichen Umland von Osterrönfeld kein sonstiger Discountbesatz vertreten ist und die dominante Einkaufsorientierung auf den gesamten Standortbereich Verkehrskreisel gerichtet ist.

Für den erweiterten Aldi-Lebensmittelmarkt ergibt sich eine Flächenproduktivität (pro Quadratmeter Verkaufsfläche generierte Umsatz) von rund 7.200 Euro/qm, welche gut auskömmlich ist und oberhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Aldi-Märkten liegt (Aldi Schleswig-Holstein: \varnothing Flächenproduktivität: 6.000 Euro pro qm VKF / \varnothing VKF 930 qm). Die ermittelte Raumleistung bescheinigt dem Planvorhaben eine sehr gute betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit.

Umsatzschätzung Aldi-Planvorhaben (SO-NVZ Verkehrskreisel)						
Zone	Einwohner	Ausgaben-volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft-bindung %	Umsatzchance Tsd. Euro p. a.	Umsatz-zusammensetzung nach ... %	
					Herkunft	Kern-/Randsortiment
1	5.075	15.589	17,6	2.744	36,3	
2	6.585	20.002	11,3	2.254	29,8	
3	11.258	34.967	3,0	1.038	13,7	
A	16.127	47.617	0,5	238	3,2	
B	12.043	35.559	0,5	183	2,4	
C	726	2.144	6,3	136	1,8	
EZG	51.814	70.559	9,3	6.592	87,3	
				plus externer Zufluss	958	12,7
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	7.550	100,0
				zzgl. Gebrauchsgüter	1.050	12,2
				Gesamtumsatz p. a.	8.600	100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	7.550	1.080	6.991			
Gebrauchsgüter	1.050	113	9.293			
Gesamtprojekt	8.600	1.193	7.209			

Quelle: bulwiengesa

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzone differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Nah-Zone 1 des EZG (Osterrörfeld) werden rund 18 % der Kaufkraft gebunden.
- Der Aldi-Markt erreicht in der Zone eine Kaufkraftbindung von noch ca. 11 %.
- Für die Zone 3 ermittelt sich eine reduzierte Kaufkraftbindung von rd. 3 %.
- Hinzu kommen im Kernsortiment rund 1,5 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Kern-Einzugsgebietes, vorwiegend generiert durch Berufspendler und Streuverflechtung aus dem KOOP-Raum.
- Für betriebstypen-/betriebertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 1,1 Mio. Euro p. a. ein. Hierzu zählen u. a. Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen in (saisonal) wechselnder Zusammensetzung. Sie machen typischerweise ca. 10 bis 20 % des Umsatzes eines Discounters aus.

7.2 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens

Mit der Projektrealisierung wird sich das Angebot in Osterrörfeld nicht wesentlich ändern. Aldi ist bereits seit Neuaufstellung des Marktes in 2015 in einem modernen zeitgemäßen Objekt insb. hinsichtlich der Architektur und Einkaufsatmosphäre am Standort aktiv. Die nunmehr geplante Verkaufsfraumerweiterung auf rd. 1.200 qm streckt das Sortiment zugunsten einer umfangreicheren internen Warenplatzierung.

Von der Aldi-Erweiterung allein gehen keine signifikanten Veränderungen der regionalen Kaufkraftströme aus. Insoweit hat die Erweiterung nur geringen Einfluss auf die zusätzliche Bindungsfähigkeit des Marktes.

Die Kaufkraftbindung in Osterrörfeld erhöht sich um marginale 0,1 Prozentpunkte, was verdeutlicht, dass sich die Projektauswirkungen vornehmlich auf die lokal am Standort agierenden (Haut-)Wettbewerber Lidl und Edeka/Rossmann auswirkt und im weiteren Betrachtungsraum eine Vielzahl an Standorten nur geringfügig tangiert.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für den erweiterten KOOP-Raum – ZUKÜNFTIG																				
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																				
Typ 202 Standortbereich	Zone A Rendsburg Nordwest (Bezirk 1+2)		Zone B Rendsburg Mitte/Schleife (Bez. 3-5, exkl.)		Zone C Rendsburg Süd (süd. NÖK) Stadtteile 26-28		Zone A, C Σ Rendsburg		Zone 1 Osterrönfeld		Zone 2 Nah-Umland		Zone 3 Erweitertes Umland		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung		
	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz/Marktanteil	Veränderung	Veränderung	Veränderung	
Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	Tsd. Euro p. a. / %				
ZVB RD Innenstadt total	1.708	3,6	1.645	4,6	23	1,1	3.377	4,0	265	1,7	420	2,1	385	1,1	5.519	9.966	3,7			
ZVB RD Güterbahnhof	2.771	5,8	10.706	30,1	84	3,9	13.562	15,9	234	1,5	90	0,5	629	1,8	11.170	25.685	9,7	-15	-0,1	
ZVB RD Kreishafen	3.167	6,7	7.041	19,8	180	8,4	10.388	12,2	234	1,5	198	1,0	699	2,0	7.440	18.958	7,1	-4	-0,0	
Rendsburg Sonstige Lagen Mitte/Schleife	1.179	2,5	2.475	7,0	6	0,3	3.660	4,3	47	0,3	40	0,2	107	0,3	3.854	1,4	-2	-0,0		
ZVB Σ RD Alter Bauhof	17.900	37,6	1.624	4,6	24	1,1	19.548	22,9	62	0,4	139	0,7	420	1,2	8.134	28.303	10,6	-1	-0,0	
ZVB RD Flensburger/Eckernförder Str.	2.286	4,8	853	2,4	2	0,1	3.141	3,7	16	0,1	20	0,1	70	0,2	822	4.069	1,5			
SO RD GE Friedrichstädter Str.	6.533	13,7	4.177	11,7	180	8,4	10.891	12,8	468	3,0	792	4,0	2.098	6,0	26.952	41.201	15,5	-8	-0,0	
Rendsburg Sonstige Lagen Nordwest	1.407	3,0	173	0,5	2	0,1	1.583	1,9					92	0,3	1.674	0,6				
Σ Rendsburg	36.950	77,6	28.696	80,7	503	23,5	66.149	77,5	1.325	8,5	1.698	8,5	4.301	12,3	60.236	133.710	50,3	-29	-0,0	
ZVB Σ Büdelsdorf Zentrum	4.441	9,3	2.644	7,4	15	0,7	7.100	8,3			138	0,7	245	0,7	31.821	39.304	14,8	-2	-0,0	
Büdelsdorf Sonstige Lagen	644	1,4	290	0,8			934	1,1					6.533	1,9	7.466	2,8				
Σ Büdelsdorf	5.085	10,7	2.934	8,2	15	0,7	8.034	9,4			138	0,7	245	0,7	38.354	46.771	17,6	-2	-0,0	
ZVB Fockbek Ortszentrum	308	0,6					308	0,4							8.074	8.383	3,2			
SO Fockbek Disshorn	471	1,0					471	0,6							13.324	13.795	5,2			
Fockbek Sonstige Lagen	47	0,1					47	0,1							492	540	0,2			
Σ Fockbek	827	1,7					827	1,0							21.891	22.717	8,5			
Osterrönfeld Ortslage					13	0,6	13	0,0	353	2,3	120	0,6	70	0,2	119	675	0,3	-5	-0,8	
--- Aldi	238	0,5	183	0,5	136	6,3	557	0,7	2.744	17,6	2.254	11,3	1.038	3,0	958	7.550	2,8	800	11,9	
SO Osterrönfeld Verkehrskreisel	1.190	2,5	894	2,5	777	36,2	2.861	3,4	12.031	77,2	9.013	45,1	4.849	13,9	2.968	31.723	11,9	303	1,0	
Σ Osterrönfeld	1.190	2,5	894	2,5	789	36,8	2.874	3,4	12.385	79,4	9.133	45,7	4.919	14,1	3.086	32.397	12,2	297	0,9	
Westerrönfeld Ortslage									16	0,1			279	0,8	75	369	0,1	-1	-0,2	
SO Westerrönfeld Am Busbf.					609	28,4	609	0,7	229	1,5	108	0,5	4.112	11,8	11.855	16.913	6,4	-137	-0,8	
Westerrönfeld Sonstige Lagen					21	1,0	21	0,0	16	0,1	39	0,2	35	0,1	168	279	0,1	-1	-0,3	
Σ Westerrönfeld					631	29,4	631	0,7	260	1,7	147	0,7	4.426	12,7	12.097	17.562	6,6	-138	-0,8	
ZVB Schacht-Audorf Ortszentrum					2	0,1	2	0,0	60	0,4	5.347	26,7	519	1,5	160	6.089	2,3	-61	-1,0	
Schacht-Audorf Sonstige Lagen									16	0,1	199	1,0	103	0,3	9	327	0,1	-3	-0,9	
Σ Schacht-Audorf					2	0,1	2	0,0	76	0,5	5.546	27,7	622	1,8	170	6.416	2,4	-64	-1,0	
ZVB Jevenstedt Ortszentrum											20	0,1	1.396	4,0	3.331	4.747	1,8	-3	-0,1	
Jevenstedt Sonstige Lagen																				
Σ Jevenstedt											20	0,1	1.396	4,0	3.331	4.747	1,8	-3	-0,1	
Alt Duvenstedt															1.085	1.085	0,4			
Borgstedt															150	150	0,1			
Nübbel															150	150	0,1			
Rickert																				
Schülldorf									8	0,1	20	0,1	175	0,5	-63	140	0,1			
Schülp																				
Umsatz/KKB im KOOP-Raum	44.053	92,5	32.524	91,5	1.940	90,5	78.517	92,0	14.054	90,2	16.703	83,5	16.084	46,0	140.487	265.844	100,0	61	0,0	
Abfluss nach ...																				
SO Bindung in Citti-Park Flensburg	952	2,0	711	2,0	54	2,5	1.717	2,0	468	3,0	600	3,0	1.399	4,0						
ZVB Bindung in Kiel Innenstadt	476	1,0	356	1,0	32	1,5	864	1,0	312	2,0	500	2,5	1.748	5,0						
Bindung in NMS	238	0,5	178	0,5	11	0,5	427	0,5	78	0,5	100	0,5	175	0,5						
NV Felde									8	0,1	20	0,1	1.371	3,9	5.824	7.222		-28	-0,4	
NV Bredenbek											196	1,0	2.423	6,9	152	2.772		-28	-1,0	
NV Groß Vollstedt/Bokeloh													692	2,0	551	1.243		-7	-0,6	
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	1.667	3,5	1.245	3,5	96	4,5	3.008	3,5	865	5,6	1.416	7,1	7.808	22,3						
Diffuser Abfluss	1.898	4,0	1.790	5,0	107	5,0	3.795	4,4	670	4,3	1.884	9,4	11.076	31,7						
Ausgabenvolumen	47.617	100,0	35.559	100,0	2.144	100,0	85.320	100,0	15.589	100,0	20.002	100,0	34.967	100,0						

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; SO = Sonderstandort, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich

Quelle: bulwiengesa AG

7.3 Umsatzrekrutierung

Nach Simulation der Erweiterung des Aldi-Discounters dürften gemäß Modellrechnung rund 0,5 Mio. Euro p. a. innerhalb von Osterrönfeld umverteilt werden.

Weitere ca. 0,2 Mio. Euro würden in den Zone 1+2 wirksam werden.

Bei sonstigen Einkaufsalternativen im weiteren KOOP-Raum werden weniger als 0,1 Mio. p. a. umverteilt.

Diffuse Kaufkraftabzüge fallen mit ebenfalls unter 0,1 Mio. Euro p. a. marginal aus.

Umsatzrekrutierung - Kernsortiment Periodischer Bedarf			
Projektumsatz durch:	Mio. Euro	Projektumsatz	Zusatzumsatz
Ausgangsumsatz	6,8	89 %	
Umverteilung in Osterrönfeld	0,5	7 %	63 %
Umverteilung in der Zone 2	0,1	1 %	8 %
Umverteilung in der Zone 3	0,2	2 %	22 %
Umverteilung in konkret betrachteten Lagebereichen innerhalb des sonstigen KOOP-Raumes	0,0	0 %	4 %
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes/zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,0	0 %	3 %
Zusatzumsatz gesamt	0,8	11 %	100 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	7,6	100 %	

* Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich
Quelle: Eigene Berechnungen bulwiengesa AG

7.4 Umsatzumverteilung

Methodische Vorbemerkung

Im folgenden werden Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geprüft. Diese gehen im Regelfall von der Umlenkung regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung "mehr als unwesentlich aus", entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das Kernsortiment Periodischer Bedarf. (Vgl. Anhang: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung)

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien "wesentliche" oder gar "schädigende" Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstandsbildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie¹⁰.

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010¹¹ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich "vorgeschädigt" ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurück-

zugreifen, sondern es müssen die Besonderheiten des Sachverhaltes berücksichtigt werden. Je nach konkreter Situation können demnach bereits Strukturschädigungen auch unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle angenommen werden.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz deutlich stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Flächenauslastung des umgebenden Wettbewerbsnetzes recht hoch und die Wettbewerber im Allgemeinen als robust einzuschätzen sind;
- dass keine Anzeichen von Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen;
- die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum aufgrund steigender Pro-Kopf-Ausgaben auch bei leicht rückläufiger Einwohnerentwicklung mindestens stabil sein wird, mithin keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes zu erwarten sind;
- dass die begrenzte Maßnahme in einem bereits modernen Aldi-Discountmarkt insgesamt nur einen recht geringen Mehrumsatz generieren kann.

¹⁰ Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

¹¹ Az.: 7A 1635/07

Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1:

Die Umverteilungswirkungen in der Zone 1 fallen unterschiedlich hoch aus. Am Standort Verkehrskreisel wird das Gros des Umverteilungsvolumen umgeschichtet. Hauptbetroffener ist der räumlich leicht abgesetzte Lidl-Markt. Edeka und Rossmann-Drogeriemarkt werden nur nachrangig tangiert. Die durchschnittliche Belastung beläuft sich auf ca. -2,0 % und fällt darin für Lidl überproportional aus, kann von Lidl aufgrund seiner hohen Leistungsstärke, resultierend durch lediglich eine Filiale im direkten Raum südlich des NOK gegenüber zwei Aldi-Filialen, gut aufgefangen werden.

Die Ortslage in Osterrönfeld wird nur gering mit -1,1 % belastet. Diese Belastung bewegt sich im Bereich üblicher Marktschwankungen. Kleinhandel und Getränkemarkt stehen nur nachrangig mit dem Aldi-Discountervorhaben in Konkurrenz.

In der Zone 2 wird das Ortszentrum Schacht-Audorf jedoch sehr gering mit ca. -1,0 % tangiert. Für Edeka Hoof stellt dies eine kaum spürbare und unerhebliche Belastung dar.

In der erweiterten Umlandzone wird insb. die Nahversorgung in Bredenbek mit rd. -1,0 % marginal berührt. In dem siedlungsstrukturell mit Osterrönfeld und Rendsburg-Süd verflochtenen Westerrönfeld bewegen sich die Umverteilungswirkungen mit ca. -1,3 % auf ebenfalls nur sehr geringem Niveau. Hier besteht zudem ein moderner Aldi-Discounter, so dass die Umverteilungswirkungen in Teilen eine interne Eigenkannibalisierung im Aldi-Standortnetz darstellt.

Umsatzverteilung nach Lagebereichen Periodischer Bedarf (ohne Projekt)					
Typ	Lagebereich	Ausgangs-	Prognose-	Umsatzveränderung	
		umsatz	umsatz	Mio. Euro p. a.	%
		Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	%
ZVB	RD Innenstadt total	10,0	10,0	0,0	
ZVB	RD Güterbahnhof	25,7	25,7	-0,0	-0,1
ZVB	RD Kreishafen	19,0	19,0	-0,0	-0,0
	Rendsburg Sonst. Lagen Mitte/Schl.	3,9	3,9	-0,0	-0,0
	Σ RD-Mitte/Schleife	58,5	58,5	-0,0	-0,0
ZVB	Σ RD Alter Bauhof	28,3	28,3	-0,0	-0,0
ZVB	RD Flensburger/Eckernförder Str.	4,1	4,1	0,0	
SO	RD GE Friedrichstädter Str.	41,2	41,2	-0,0	-0,0
	Rendsburg Sonstige Lagen Nordwest	1,7	1,7	0,0	
	Σ RD-Nordwest	75,3	75,2	-0,0	-0,0
	Rendsburg Sonstige Lagen Süd		0,0		
	Σ Rendsburg	133,7	133,7	-0,0	-0,0
ZVB	Σ Büdelsdorf Zentrum	39,3	39,3	-0,0	-0,0
	Büdelsdorf Sonstige Lagen	7,5	7,5	0,0	
	Σ Büdelsdorf	46,8	46,8	-0,0	-0,0
ZVB	Fockbek Ortszentrum	8,4	8,4	0,0	
SO	Fockbek Disshorn	13,8	13,8	0,0	
	Fockbek Sonstige Lagen	0,5	0,5	0,0	
	Σ Fockbek	22,7	22,7	0,0	
	Osterrönfeld Ortslage	0,7	0,7	-0,0	-0,8
SO	Osterrönfeld Verkehrskreisel	24,7	24,2	-0,5	-2,0
	Σ Osterrönfeld	24,7	24,2	-0,5	-2,0
	Westerrönfeld Ortslage	0,4	0,4	-0,0	-0,2
SO	Westerrönfeld Am Busbf.	17,1	16,9	-0,1	-0,8
	Westerrönfeld Sonstige Lagen	0,3	0,3		
	Σ Westerrönfeld	17,7	17,6	-0,1	-0,8
ZVB	Schacht-Audorf Ortszentrum	6,1	6,1	-0,1	-1,0
	Schacht-Audorf Sonstige Lagen	0,3	0,3		
	Σ Schacht-Audorf	6,5	6,4		
ZVB	Jevenstedt Ortszentrum	4,8	4,7		
	Jevenstedt Sonstige Lagen		0,0		
	Σ Jevenstedt	4,8	4,7	-0,0	-0,1
	Alt Duvenstedt	1,1	1,1		
	Borgstedt	0,2	0,2		
	Nübbel	0,2	0,2		
	Rickert				
	Schülldorf	0,1	0,1		
	Schülpl				
	Umsatz im KOOP-Raum	258,4	257,6	-0,7	-0,3

Quelle: bulwiengesa AG

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Wirkungen im sonstigen KOOP-Raum bewegen sich mit unter -0,5 % in einem kaum nachweisbaren und Marktschwankungen entsprechendem Bereich.

Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes				
Lagebereich	Ausgangs-	Prognose-	Umsatzveränderung	
	umsatz Mio. Euro p. a.	umsatz Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	%
NV Felde	7,3	7,2	-0,0	-0,2
NV Bredenbek	2,8	2,8	-0,0	-1,0
NV Groß Vollstedt/Bokeloh	1,3	1,2	-0,0	-0,6

Quelle: bulwiengesa AG

Sonstige Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und KOOP-Raumes bewegen sich ebenfalls auf marginalem Niveau. Abflüsse in die umliegenden Zentren Kiel und Neumünster werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

Insgesamt erweisen sich die sonstigen überörtlichen Verdrängungswirkungen als durchweg unkritisch.

8 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN VORGABEN

8.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sowie Fortschreibung 2. Entwurf 2020

Die Prüfung beschränkt sich ausschließlich auf auf das Vorhaben anwendbare Zielstellungen.

- ▶ LEP 2010 Abschnitt 2.8 Einzelhandel Ziffer 14 G / 15 G (S. 55):

„Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 10 kann auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) (->2.9) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden. Insbesondere in den Städten und Gemeinden, bei denen das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet (->2.2. Absatz 2) des Zentralen Ortes die kommunale Grenze überschreitet, sind für Art und Umfang der in diesen Nachbargemeinden wahrgenommenen teilzentralen Aufgaben der Versorgung die Zielsetzungen und Konzeptionen des Zentralen Ortes selbst maßgeblich. Insoweit kann von den landesplanerischen Vorgaben für eine differenzierte räumliche Verteilung von Einkaufseinrichtungen nur einvernehmlich abgewichen werden.“

Im Rahmen der Zusammenarbeit der Kooperationsgemeinden des gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg besteht eine langjährige Zusammenarbeit und Kooperation im Einzelhandelsbereich. Das Regionale Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 sowie die aktuelle Fortschreibung 2020 (Entwurf) stellt eine solche Grundlage bzw. Voraussetzung für zwangsläufige Zielabweichungen für Einzelhandelsgroßprojekte in der

Gemeinde Osterrönfeld. Die KOOP-Gemeinden verständigen sich darin über eine gemeinsame abgestimmte Einzelhandelssteuerung.

✓ **Ausnahmetatbestand liegt grundsätzlich vor**

- ▶ LEP 2010 Abschnitt 2.8 Einzelhandel Ziffer 3 Z (S. 53): *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten (ø2.2) vorzusehen (**Zentralitätsgebot**).“*

Osterrönfeld weist keinen zentralörtlichen Status auf. Unter Berücksichtigung der gemeinsamen Abstimmung der Kooperationsgemeinden ist eine Zielabweichung möglich.

✓ **Ziel nicht erfüllt, Ausnahmetatbestand ermöglicht Abweichung**

- ▶ LEP 2010 Abschnitt 2.8 Einzelhandel Ziffer 4 Z (S. 53): *„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).“*

Die durchgeführte Wirkungsanalyse belegt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des umliegenden Standortnetzes inkl. zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist.

✓ **Ziel erfüllt**

- LEP 2010 Abschnitt 2.8 Einzelhandel Ziffer 5 Z (S. 53):
 „Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).
 Dementsprechend vorbehalten sind
 Oberzentren
 (...)
 Mittelzentren
- mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort,
 - mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.
 (...)
 Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung
 – Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.
 In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 Quadratmetern ausnahmsweise möglich. Das gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (→ 2.3 Absatz 2).
 In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden.“

Das Vorhaben strahlt über die Standortgemeinde Osterrönfeld hinaus aus. Unter Berücksichtigung der Abstimmung mit den Kooperationsgemeinden ist eine Zielabweichung möglich.

Das Regionale Einzelhandelskonzept sieht Neuansiedlungen großflächiger Lebensmittelmärkte explizit als Spezialfall auch in Osterrönfeld im Sonderstandort-Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel vor. Bestandsbetriebe dürfen sich grundsätzlich marktgerecht weiterentwickeln können. Für Discounter ist eine Spannweite bzw. Orientierungswert von 900 bis 1.200 qm Verkaufsfläche in den Umlandgemeinden des KOOP-Raumes empfohlen.¹² Das Vorhaben entspricht damit den Vorgaben des REHK 2020 (Entwurf).

✓ **Ziel nicht erfüllt,
 Ausnahmetatbestand ermöglicht Abweichung**

¹² REHK 2020 Entwurf, Kap. 7.6.4 Steuerungsleitlinien / Nahversorgungskonzept, S. 185f

- ▶ LEP 2010 Abschnitt 2.8 Einzelhandel Ziffer 6 Z (S. 53f):
*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).*
*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).*
Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.“

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Sonderstandortes Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel gem. Regionalem Einzelhandelskonzept 2013 sowie dem Fortschreibungs-Entwurf 2020 des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg.

Der Standort ist halbseitig von Wohnbebauung umgeben und weist mit rd. 1.200 Einwohner im 700-m-Umgriff eine für ländliche Verhältnisse noch als integriert geltende Einbettung auf. Nach Art und Umfang bietet der Lagebereich ausreichend Masse für einen zentralen Versorgungsbereich, erfüllt jedoch aufgrund der städtebaulichen (Lage-)Faktoren nicht die Kriterien eines ZVB. Der Standortbereich ist deshalb als „besonderes Nahversorgungszentrum“ gem. REHK 2013/2020 ausgewiesen und ähnlich priorisiert wie die gewöhnlichen Ortszentren. Das Regionale Einzelhandelskonzept sieht Erweiterungen von Bestandsmärkten in den besonderen Nahversorgungszentren vor.

✓ Ziel lt. LEP nicht erfüllt
 lt. REHK erfüllt
 Ausnahmetatbestand ermöglicht Abweichung

- ▶ LEP 2010 Abschnitt 2.8 Einzelhandel Ziffer 8 Z (S. 54):
„In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.“

Der Lagebereich Verkehrskreisel trägt zwar nicht den „Stempel“ eines zentralen Versorgungsbereiches, erfüllt jedoch für die Gemeinde Osterrönfeld sowie umgebende Landgemeinden ohne eigene Versorgung die Funktion des nächstgelegenen bzw. umfangreichsten Nahversorgungszentrums. Die Erweiterung stärkt das Nahversorgungszentrum und den gesamten Lagebereich und folgt damit wesentlichen Leitlinien des Landesentwicklungsplans und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

✓ Ziel erfüllt

- ▶ LEP 2010 Abschnitt 2.8 Einzelhandel Ziffer 9 Z (S. 55):
„Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 Quadratmetern negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben. Negative Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 sind bei der Ansiedlung oder Erweiterung solcher Märkte weitgehend zu vermeiden. Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, die solche Auswirkungen haben, sind nach Maßgabe des geltenden Planungsrechts außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln.“

- ▶ LEP 2010 Abschnitt 2.8 Einzelhandel Ziffer 10 Z (S. 55):
„Lebensmitteldiscountmärkte gemäß Absatz 9 sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage nach Maßgabe von Absatz 6 anzusiedeln.“

Der zu erweiternde Aldi-Discounter ist Bestandteil des Versorgungsbereiches SO-NVZ Verkehrskreisel und für das Vorhabengrundstück besteht ein Bebauungsplan mit Sondergebietsstatus (Bebauungsplan Nr. 35 „Gebiet westlich der K 76, nördlich der Kieler Straße / K 75 und östlich der Wohnbebauung an der Straße Kanalredder“).

✓ Ziel erfüllt

8.2 Regionales Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013

Steuerungsleitlinien:

- ▶ REHK Entwurf 2020 (S. 186):
„Dimensionierung von Lebensmittelmärkten:
Als Orientierungswerte für eine marktgerechte Dimensionierung können in Abhängigkeit zur Tragfähigkeit der jeweiligen Einzugsbereiche folgende Verkaufsflächen gelten:

Kernsiedlungsraum Rendsburg/Büdelisdorf:

- Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.500 - 2.500 qm
- Lebensmittel-Discounter ca. 1.000 - 1.400 qm
- Drogeriemärkte ca. 600 - 800 qm

Umlandgemeinden:

- Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.000 - 2.000 qm
- Lebensmittel-Discounter ca. 900 - 1.200 qm
- Drogeriemärkte ca. 600 qm (nur Wester-/Osterrönhof, Fockbek (...))“

Die geplante Verkaufsfläche am Standort SO-NVZ Verkehrskreisel liegt mit rd. 1.193 qm marginal unter der Obergrenze für Lebensmittel-Discounter in Umlandgemeinden und damit im Orientierungsrahmen des REHK.

✓ Leitlinie erfüllt

- ▶ REHK Entwurf 2020 (S. 186):
„Erweiterungen bestehender Standorte:
Das vorhandene Nahversorgungsnetz (Lebensmittelmärkte ab ca. 800 qm VKF oder knapp darunter) ist mit Ausnahme von Real, 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.“

Das Vorhaben steht als Ertüchtigung eines integrierten Marktes im Einklang mit den vorgenannten Bedingungen.

✓ **Leitlinie erfüllt**

- ▶ REHK Entwurf 2020 (S. 186):
„Siedlungsstrukturelle Integration von Lebensmittelmärkten:
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.“*

Das NVZ Alter Bauhof weist mit rd. 6.400 bis 6.700 Einwohnern im 700-m-Radius eine der stärksten Siedlungseinbettungen im gesamten KOOP-Raum auf.

✓ **Leitlinie erfüllt**

- ▶ REHK Entwurf 2020 (S. 187):
„Beeinträchtungsverbot:
 (...)

Daher soll bei Neuansiedlungen und Erweiterungsvorhaben ab ca. +20 % Verkaufsflächenzuwachs stets eine quantitative gutachterliche Prüfung des Beeinträchtungsverbot, im ländlichen Raum ggf. auch des Zentralitätsgebotes vorgenommen werden.“

Mit der vorliegenden Analyse wird aufgrund des mehr als 20 %igen Verkaufsflächenzuwachses die Bedingung erfüllt.

✓ **Leitlinie erfüllt**

9 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Erweiterung des Aldi-Discounters in der Kieler Straße 21 in Osterrönfeld auf eine Verkaufsfläche von zukünftig rd. 1.200 qm.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Mittelzentrum Rendsburg weist – trotz der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt schwachen Kaufkraft – noch gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen.
 - Zukünftig ist von einer leicht steigende Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf auszugehen.
 - Gemäß REHK Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 sowie der Fortschreibung 2020 (Entwurf) befindet sich das Vorhaben Sonderstandort-Nahversorgungszentrum Verkehrskreisel. Damit liegen für Erweiterungen von Lebensmittelmärkte ähnliche Voraussetzungen wie in den zentralen Versorgungsbereichen im KOOP-Raum vor.
 - Die Auswirkungsanalyse belegt, dass durch die interne Verkaufsraum-Erweiterung um rd. 200 qm auf künftig rd. 1.200 qm Gesamtverkaufsfläche des bereits vor Jahren auf das neue Aldi-Vertriebskonzept umgestellten Marktes keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit umgebender zentraler Versorgungsbereiche und auf die (Nah-)Versorgung der Bevölkerung ausgehen.
- Das Vorhaben kann diverse raumordnerische Ziele aufgrund der Lage in einer nicht klassifizierten Gemeinde derzeit nicht erfüllen. Diese bestanden bereits bei Ersterrichtung des Marktes und wurden durch die Landesplanung aufgrund einer regionalen Vereinbarung toleriert. Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben und Leitlinien des aktuell in Fortschreibung befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzeptes Rendsburg 2020 (Entwurf).
 - Es handelt sich insgesamt um eine marktgerechte Weiterentwicklung eines langjährig bestehenden Marktes, welcher sich gut tragfähig in das Marktgebiet südlich des Nord-Ostsee-Kanals einfügt.

Konkret werden durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie dem relevanten Umfeld durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass dem Aldi-Projekt eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt wird.

ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.

Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steuerbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.