

 DETAILANALYSE



Auftraggeber:
Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH
Gadelander Straße 120
24539 Neumünster

Projekt-Nr.: P2202-8323

Projektleitung: Dipl. Geograph Robert Junger
Bereichsleitung: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 29. April 2022

Urheberrechtlicher Hinweis

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

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

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

bulwiengesa AG • Berlin • Essen • Frankfurt am Main • Hamburg • München

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
www.bulwiengesa.de

Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12
info@bulwiengesa.de

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE17 7002 0270 4410 4330 58

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher),
Thomas Voßkamp, Sven Carstensen
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Bernhard H. Hansen

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

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG	1	9	ERGEBNIS	55
1.1	Auftraggeber und Aufgabenstellung	1			
1.2	Untersuchungsinhalt	1			
1.3	Quellen	4			
2	MAKROSTANDORT FOCKBEK	5			
2	MIKROSTANDORT / PLANVORHABEN	16			
2.1	Mikrostandort	16			
2.2	Planvorhaben	17			
3	EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE	21			
4	WETTBEWERB	27			
5	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG - AUSGANGSLAGE	36			
7	WIRKUNGSANALYSE	39			
7.1	Statische Betrachtung (Einw.-Stand 31.12.2020)	39			
7.1.1	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens	39			
7.1.2	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens	41			
7.1.3	Umsatzrekrutierung	42			
7.1.4	Umsatzumverteilung	42			
7.2	Dynamische Betrachtung (Ausblick 2025)	47			
8	PRÜFUNG RAUMORDNERISCHER VORGABEN	50			
8.1	LEP Schleswig-Holstein 2021 – Fortschreibung	50			
8.2	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept				
	Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg Fortschreibung 2021	53			

1 Vorbemerkung

1.1 Auftraggeber und Aufgabenstellung

Das nicht mehr marktgerecht aufgestellte Nahversorgungszentrum Disshorn in der Gemeinde Fockbek soll bereits seit mehreren Jahren baulich-funktional neu aufgestellt und erweitert werden. Auf dem Bestandsgrundstück ist dies mangels ausreichender Flächenreserven nicht möglich. Geplant ist eine Verlagerung um ca. 300 Meter nach Westen an den westlichen Ortsrand an einen Standort im Lagebereich Buchenweg/Hohner Straße/Westumgehung der K 98 nahe des bestehenden Verkehrskreisels. Dort befindet sich der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 43 „Westlich Buchenweg, östlich K 98, nördlich B 202“ mit einem SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel in Aufstellung. Er covert das für Edeka und Aldi vorgesehene Grundstück. Weitere Nutzungen sind dort nicht vorgesehen. Der gegenwärtig betriebene Altstandort würde für Handelszwecke vollständig aufgegeben. Angedacht, jedoch planerisch noch nicht eingeleitet, ist hier nach Abriss der Bestandsgebäude Edeka/Aldi eine Nachnutzung für Wohnzwecke.

Der B-Plan Nr. 43 war Gegenstand eines sich über mehrere Jahre hinziehenden Rechtsstreits. Der benachbarte Zentralort Hohn, dessen eigene Nahversorgung erneuerungsbedürftig und nur eingeschränkt wettbewerbsbelastbar ist, sah sich durch das Vorhaben in seiner Versorgungsfunktion gefährdet. Nachdem die Edeka zusicherte, auch dort in zentraler Lage einen angemessenen Supermarkt zu betreiben und hierfür ein Grundstück gesichert ist, für das entsprechende Bauleitplanung bereits eingeleitet ist (B-Plan Nr. 25 südlich Hauptstraße), konnte der Konflikt außergerichtlich beigelegt werden, so dass der B-Plan Nr. 43 nunmehr fortgeführt und abgeschlossen werden kann. Gegenüber der ursprünglich eingeleiteten Planung haben sich die Ziel-Verkaufsflächen der beiden Märkte auf Grund der umgebenden Markt- und Nachfragebedingungen verändert. Aldi nahm seine Ziel-VKF etwas zurück, für Edeka ist sie auf Grund der bereits bestehenden Auslastung im vorhandenen Markt heraufgesetzt wor-

den. Infolgedessen ist eine Nachführung der entsprechenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 43 vor seinem Abschluss erforderlich.

Für Aldi ist derzeit eine Ziel-Verkaufsfläche von 1.050 qm vorgesehen, für den erweiterten Edeka-Markt mindestens 2.000 qm eigengenutzte Verkaufsfläche zzgl. eines ca. 100-200 qm Bereiches für einen Backshop/Bistro/Café.

Die Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH, Neumünster beauftragte mit Datum vom 24.02.2022 die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer projektbezogenen Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse.

1.2 Untersuchungsinhalt

Die vorliegende Auswirkungsanalyse folgt fachlichen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹ und berücksichtigt zudem von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgestellte Anforderungen an projektbezogene Auswirkungsanalysen². Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes (Raum- und Siedlungsstruktur, Stellung in der Raumordnung, Einwohnerentwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, Kaufkraft, Pendlerverflechtungen).

¹ 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.

² „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“, Hrsg. gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Juli 2020

- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, erwartbare Verkaufsflächen-/Sortimentsgliederung sowie Funktionalität, soweit entsprechende Daten vorliegen. Im konkreten Fall stehen uns noch keine verbindlichen Pläne zur Verfügung, so dass hinsichtlich Dimensionierung/Funktionalität Prämissen gesetzt werden.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Kern-Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist nicht gleichzusetzen mit dem der raumordnerische Versorgungsraum festgelegt ist. Die Gliederung des Einzugsgebietes wird so vorgenommen, dass der Kongruenzraum als Gebietsaggregat nebst zugehöriger Marktdaten – insbesondere sein Beitrag zur Umsatzrekrutierung des Planvorhabens – ablesbar bleibt. Dies ist v. a. zur Prüfung des Kongruenzgebotes erforderlich.
- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment periodischer Bedarf. Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate,
 - freiverkäufliche Pharmaziewaren,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften und
 - Heimtierfutter.

Dieses Kernsortiment bildet umsatzseitig zu rund 85 - 90 % das Standard-sortiment eines Aldi-Discountmarktes und eines Edeka-Vollsortimenters ab. Der Umsatz mit Nonfood-Aktionsartikeln streut über ein breites Sortimentspektrum und wird dadurch stark verwässert. Eine quantitative Ausdehnung einer Auswirkungsanalyse – noch dazu bei einer begrenzten Erweiterungsmaßnahme – auf diese Sortimente kann aufgrund zu erwartender Geringfügigkeit der Auswirkungen vernachlässigt werden.

- Die Ermittlung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und zusätzlich, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, durch einen sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten³. Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern. Zusätzlich zur gegenwärtigen Ausgangslage erfolgt eine Mittelfristprognose für die Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet für das Jahr 2025 anhand der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung sowie der voraussichtlichen Entwicklung der Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben im periodischen Bedarf.
- Die in dem Pandemiejahr 2020 stark gestiegene Nachfrage nach Gütern des periodischen Bedarfs stellt eine Anomalie dar, die sich nach Überwindung der Krise relativieren wird und nicht Grundlage langfristiger Standortentscheidungen sein sollte. Deshalb werden Nachfragedaten der Jahre 2020 und 2021 von der bulwiengesa AG zunächst nicht für Einzelhandelskonzepte und Auswirkungsanalysen herangezogen.

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.

- 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.
Dabei werden im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen berücksichtigen, soweit diese baurechtlich bereits hinreichend abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist.
 - Ermittlung der Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die gegenwärtige Ausgangslage.
Die aus einem klassischen Gravitationsmodell nach Huff von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern wie hier teilweise für Peripheriestandorte verfügbar – empirische Befunde 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 lebenden Personen haben stets die Wahl zwischen mehreren, zuweilen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.
- Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.
- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt der Edeka/Aldi-Erweiterung bzw. Verlagerung im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Die Auswirkungen werden berechnet und bewertet. Mit Umsetzung des Planvorhabens gewichten die Haushalte ihre Einkaufspräferenzen gemäß der genannten Parameter neu und ändern ggf. ihr Einkaufsverhalten.
 - Ermittlung und Bewertung der durch die Kaufkraftumverteilungen induzierten Effekte im periodischen Bedarf auf das Wettbewerbsnetz im Einflussraum des Vorhabens einmal in einer statischen Betrachtung mit dem Einwohner-/Berechnungsstand 31.12.2020 sowie einer Mittelfristvorausschau für das Jahr 2025 inkl. etwaiger Nachfrageveränderungen berücksichtigend.
 - Abschließend erfolgt eine Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, den landesplanerischen Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 - Fortschreibung sowie den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 / Fortschreibung Entwurf 2021.

1.3 Quellen

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
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose, ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten auf Baublock- und Grundstücksebene der Fa. Microm (u. a. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde bis zum Jahr 2030, Schlussbericht 2017/11)
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research, bei Bedarf ergänzt um kleinräumig auf Baublock- und Grundstücksebene heruntergebrochene Kaufkraftkennziffern der Firma Microm
- Gemeindeschleife Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit
- Erhebungen zu Wettbewerbsplanungen bei umgebenden Gemeindeverwaltungen sowie einschlägigen Betreibern
- Auskünfte und Datenlieferungen des Amtes Hohner Land / Fockbek, der Stadt Rendsburg sowie der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg insbesondere zu Baulandentwicklung und städtebaulichen (Wettbewerbs-)Planungen
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Auswertung eigener und fremder Gutachten und Einzelhandelskonzepte aus dem Einflussraum:
 - P1901-5265 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 / Fortschreibung Entwurf 2021
 - 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
 - P2101-7211 Standort-, Markt und Wirkungsanalyse Lidl-Erweiterung Alter Bauhof Rendsburg, 02/2021
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 - Fortschreibung
- Glossar und Begriffserläuterungen: Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen: <https://www.gif-ev.de/gif-glossar/show/glossar-einzelhandel>

Die Untersuchung wurde im zweiten Quartal 2022 durchgeführt.

2 Makrostandort Fockbek

>> Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2021 - Fortschreibung ist Rendsburg als Mittelzentrum >50.000 Einwohner im Mittelbereich ausgewiesen. Rendsburg ist zentraler Ort der Planungsregion „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ (sog. „Kooperationsraum“ bzw. abgekürzt „KOOP-Raum“) mit insgesamt 72.057 Einwohnern (31.12.2020).

Die amtszugehörige Gemeinde Fockbek liegt zentral in Schleswig-Holstein, westlich an das Mittelzentrum Rendsburg angrenzend. Sie befindet sich etwa 40 km westlich der Landeshauptstadt Kiel und rund 90 km nördlich von Hamburg.

Fockbek gehört zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und ist Mitgliedsgemeinde der regionalen Planungs Kooperation „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“. Fockbek ist ferner Sitz der Amtsverwaltungen Fockbek sowie des westlich benachbarten Amtes Hohner Harde mit dem ländlichen Zentralort Hohn. Das Amt Hohner Harde ist allerdings nicht Mitglied des Kooperationsraums.

Der siedlungsstrukturelle Kernbereich des KOOP-Raum besteht aus der Stadt Rendsburg (28.705 Einwohner), die zugleich Verwaltungssitz des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist, und der Stadt Büdelsdorf (10.466 EW, Stadtrandkern II. Ordnung). Darüber hinaus umfasst der so genannte KOOP-Raum (kurz: KOOP-Raum) im Umland die größeren Gemeinden Fockbek, Oster- und Westerrönfeld, Schacht-Audorf und Jevenstedt sowie die Kleingemeinden Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Nübbel, Rickert, Schülldorf und Schülup mit zusammen 26.144 Einwohnern. Die größeren Umlandgemeinden schließen sich räumlich eng um den siedlungsstrukturellen Kernbereich. Der siedlungsstrukturelle Kernbereich und die Umlandgemeinden sind auf vielfältige Weise intensiv miteinander verbunden.

Ebenso ist Fockbek siedlungsstrukturell eng mit der Stadt Rendsburg verflochten und wird durch den Einflussbereich des Mittelzentrums überlagert. Im westlichen Umland befindet sich in ca. 6 km Distanz der nächste ländliche Zentralort Hohn. Im Süden wird Fockbek eingerahmt von den Gemeinden Nübbel und Elsdorf-Westermühlen. Fockbek verfügt über keine zentralörtliche Einstufung; infolgedessen ist auch kein raumordnerischer Nahbereich zugewiesen.

Großflächige Nahversorgung war hier zielabweichend zum LEP 2010 bisher nur ausnahmsweise möglich. Die Ende 2021 in Kraft getretene Fortschreibung des LEP eröffnet unter Nebenbedingungen nunmehr auch Gemeinden ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion die Entwicklung großflächiger Nahversorgung.

Die Mitgliedsgemeinden des KOOP-Raumes steuern ihre großflächige Einzelhandelsentwicklung gemeinsam anhand der Leitlinien eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK), zuletzt beschlossen in 2013 und als Fortschreibung 2021 im Entwurf vorliegend.

>> Verkehrsanbindung

Rendsburg kann weiträumig durch die unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahnen BAB 7 (Hamburg – Dänemark) und BAB 210 (Rendsburg – Kiel) mit dem Autobahnkreuz Rendsburg schnell angefahren werden. Es besteht eine gute Erschließung des ländlichen westlichen Umlandes von Rendsburg und Fockbek durch ein gut ausgebautes Bundesstraßennetz (B 202, B 203), welche in West-Ost-Richtung verlaufen. Über die Rendsburger Chaussee/Fockbeker Chaussee sind Fockbek und Rendsburg bestens miteinander verbunden. Die unmittelbar hinter der Stadtgrenze zu Rendsburg verlaufende B77 (Bundesstraßengabelung mit der B 202/B 203) führt in Nord-Süd-Richtung und gewährleistet eine gute Anbindung an den ländlichen Raum südlich des Nord-Ostsee-

Makrostandort

Lage im Raum, Kooperationsraum (blau hinterlegt) und zentralörtliche Hierarchie



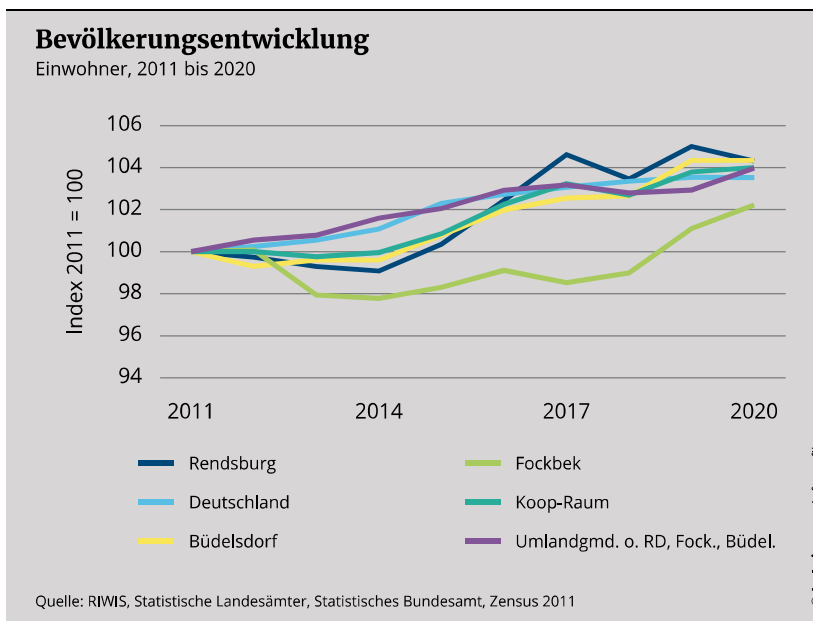
Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

Kanals bzw. darüber hinaus auch eine Verbindung zur östlich von Rendsburg verlaufenden BAB 7 (Hamburg – Flensburg).

>> Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2020 wurden im KOOP-Raum 72.057 Einwohner registriert. Die Einwohnerentwicklung weist dabei im Vergleichszeitraum 2011 bis 2020 einen Anstieg von insgesamt ca. +4,0 %-Punkten auf. Von 2011 bis 2014 war die Bevölkerungszahl stabil. Ab 2015 stieg die Zahl der Einwohner jährlich an (2015: +621 EW, 2016: +964 EW, 2017: +683 EW), um ab 2017 zunächst etwas abzunehmen und in 2019 wieder anzusteigen und in 2020 den absoluten Höchststand zu erreichen.

Innerhalb des KOOP-Raumes stellt sich das Bild differenzierter dar: Während die Stadt Rendsburg bezüglich der Einwohnerentwicklungen vor einem Jahrzehnt eine deutlich negativere Entwicklung als das Umland verzeichnete, kehrte sich die Dynamik in den letzten Jahren um. Von 2011 bis 2020 wies Rendsburg einen Anstieg um +4,3 % bzw. +1.186 Einwohner auf, Büdelsdorf kam auf + 4,3 % (+435 Einw.), Fockbek auf +2,2 % (+140 Einw.). Die Umlandgemeinden wiesen durchschnittlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. +4,0 % auf. Auffällig ist ein starker Einwohneranstieg Fockbek in den letzten Jahren – insb. ab dem Jahre 2017. Seit 2017 hat sich die Bevölkerung in Fockbek um 233 Einwohner bzw. rd. 3,8 % erhöht (ca. 1,2 % p. a.). Dies kann auch auf die umgesetzte Baulandschaffung und Bauentwicklungen der letzten Jahre zurückgeführt werden, sofern diese in den Einwohnerzahlen der Gemeinde Fockbek Stand 31.12.2020 überhaupt enthalten sein dürften (u. a. 2020: BP Nr. 47 „westlich der Elsdorfer Straße“; 2018: BP Nr. 46 „Hohner Straße“; 2016: BP Nr. 45 „Elsdorfer Straße 16“; 2015: BP Nr. 40 „Bülten“).



Damit ist das Einwohnerpotenzial des Mittelzentrums Rendsburg sowie Büdelsdorf im Vergleich zu den sonstigen KOOP-Gemeinden in den letzten Jahren etwas stärker angestiegen. Die wechselhaften Veränderungen im Zeitraum 2015 bis 2019 können jedoch zumindest teilweise Effekte der internationalen Migrationsbewegungen abbilden. In Rendsburg befindet sich eine Landesunterkunft für Flüchtlinge, die nach vorübergehender Schließung 2019 wiedereröffnet wurde.

Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2030

Basisjahr 2018

Gebiet	IST	Abweichung Prognose vs. IST		Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2020	abs.	in %	2020	2025	2030	Veränderung 2020 bis 2025	Veränderung 2020 bis 2025 p.a.
Fockbek	6.440	-260	-4,04 %	6.180	6.081	6.012	-1,6 %	-0,3 %
Amt Fockbek	10.959	-304	-2,77 %	10.655	10.553	10.445	-1,0 %	-0,2 %
Hohn	2.419	4	0,17 %	2.423	2.333	2.267	-3,7 %	-0,7 %
Amt Hohner Harde	8.636	-108	-1,25 %	8.528	8.242	8.007	-3,4 %	-0,7 %
Rendsburg, Stadt	28.705	-61	-0,21 %	28.644	28.423	27.981	-0,8 %	-0,2 %
Landkreis Rendsburg- Eckernförde	274.765	-1.637	-0,60 %	273.128	272.144	269.231	-0,4 %	-0,1 %

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde bis zum Jahr 2030, Schlussbericht 2017/11

>> 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 2018 ausgehend bis ins Jahr 2030. Diese stellt eine „erweiterte Trendfortschreibung“ dar und berücksichtigt explizit nicht die örtliche Realisierbarkeit bzw. Einschränkungen von Bevölkerungszuwächsen.

Für Rendsburg wird für den Zeitraum 2020 bis 2025 ein leichter Bevölkerungsrückgang von -0,8 % prognostiziert. Das Amt Hohner Harde dürfte demnach um durchschnittlich -3,4 % an Einwohnern verlieren, Fockbek wiederum - 1,6 %.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2020 stellt sich retrograd jedoch bereits als viel zu pessimistisch heraus. In Fockbek lag z. B. die tat-

sächliche Einwohnerzahl zum Jahresende 2020 um +4 % über dem Prognosewert aus 2017. Hintergrund ist die Baulandentwicklung, die vom Markt gut angenommen wird. Daher wird die Kreisprognose aus 2017 für das aktuelle Gutachten nicht herangezogen.

Vielmehr wurden in Abstimmung mit dem Amt Hohner Harde/Fockbek für das vorliegende Gutachten planerisch eingeleitete bzw. bereits gesicherte Wohnungsbauvorhaben für die beiden Gemeinden Fockbek und Hohn ausgewertet, welche in einem gut zu überblickenden Zeitraum bis 2025 mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit entwickelt und auch bezogen werden dürften.

>> Exkurs: Wohnbauliche Entwicklung in Fockbek und Hohn

Diverse städtebauliche Planungen zur Wohnbauentwicklung wurden in Fockbek in den letzten Jahren umgesetzt bzw. eingeleitet. Neben diesen gemeindlichen

Planungen treten innerhalb des Siedlungsgebietes weitere zumeist private Wohnbauprojekte hinzu, welche im Rahmen von Vorhaben der Innenentwicklung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt werden.

Bis Ende 2020 wurden nach Angaben der Amtsverwaltung Fockbek die Bebauungsplangebiete Nr. 45 und Nr. 46 vollständig entwickelt und bezogen. Weitere ca. 6 Wohneinheiten sind bis dato noch nicht umgesetzt worden und stellen weiteres Potential dar.

Im Zeitraum 2021 bis 2025 werden diverse Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit umgesetzt/bezogen, welche vorrangig im zentralen Fockbeker Siedlungsgebiet verortet und nicht in den Zahlen des Stat. Landesamtes Stand 31.12.2020 enthalten sind. Das Bebauungsplangebiet Nr. 47 wird mit ca. 39-44 Wohneinheiten ab 2022 bezogen. Weitere fünf Einzelvorhaben im Fockbeker Siedlungsbereich weisen meist jeweils ca. 10 Wohneinheiten auf. Im Zeitraum 2021 bis 2025 summieren sich die heute bekannten Vorhaben auf ca. 92 Wohneinheiten bzw. 184 Einwohnern.

Ab dem Jahr 2025 stehen folgende Planungen in Fockbek an. Auf dem ehemaligen Edeka/Aldi Grundstück ist nach der Verlagerung Wohnungsbau geplant. Dies dürfte einen Umfang von ca. 40-50 Wohneinheiten haben. Im Bereich Wahrkamp stehen zudem Flächen von 6.000 qm bzw. ca. 30 Wohneinheiten zur Entwicklung an. Ferner wird im Rahmen eines Bürgerbegehrens die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet südlich Hohndoor betrieben. Dies stellt ein Potential von weiteren ca. 50 Wohneinheiten dar. Das Gebiet westlich Hohndoor umfasst wiederum ca. 100 Wohneinheiten. Ab dem Jahre 2025 ist mit Vorhaben umfängen von insgesamt ca. 250 Wohneinheiten bzw. 500 Einwohnern zu rechnen.

In der Gemeinde Hohn werden im zentralen Ortskern aktuell die Bebauungsplangebiete Nr. 25 und 26 mit insgesamt ca. 200 Wohneinheiten entwickelt. Diese umfassen neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Geschosswoh-

nungsbau. Parallel und benachbart hierzu wird ein Supermarkt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 25 entwickelt.

>> Arbeitsmarkt und Pendler

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen 2020 betrug für den Landkreis Rendsburg-Eckernförde 4,5 % und ist insofern unauffällig zumal sie sich im vergangenen Jahrzehnt von 6,0 % in 2010 ausgehend reduziert hat. Sie lag damit in 2020 unterhalb des Landeswertes (5,8 %) sowie der Bundeslandquote von 5,9 %.

Der Wirtschaftsraum besteht aus Gemeinden mit sehr heterogener Beschäftigungsstruktur. Eine positive Arbeitsplatzzentralität liegt in den Städten Rendsburg und Büdelsdorf sowie den größeren Umlandgemeinden Fockbek und Osterrönfeld vor, in den kleinen Umlandgemeinden ist sie negativ. Diesen Orten kommen primär Wohnfunktionen zu. Rendsburg weist 2018 ein positives Pendlersaldo von ca. 9.050 Beschäftigten auf (Einpendler: 14.829; Auspendler: 5.779).

Fockbek weist aktuell ein ausgeglichenes Pendlersaldo auf, welches sich in den letzten 5 Jahren verbessert hat. Dies ist u. a. auch auf den Anstieg von Arbeitsplätzen in Fockbek im zurückliegenden 5-Jahreszeitraum von 2015 bis 2021 um rd. +13 % zurückzuführen. Aktuell sind 2.434 SVP-Beschäftigte in Fockbek gemeldet. Die Arbeitsplatzquote liegt damit bei guten 39 %. Die hohe Auspendlerquote der in Fockbek wohnenden Arbeitnehmern mit ca. 83 % führt zu Auspendelzielen vordringlich in die höherrangigen Zentren der Umgebung wie Rendsburg, Kiel, Neumünster. Mit diesen Städten besteht jeweils auch ein negatives Pendlersaldo. Diese drei Städte machen gut die Hälfte der Auspendlerziele aus. In die umliegenden Landgemeinden finden aus Fockbek keine zahlenmäßig bedeutenden Pendlerfahrten statt.

Wohnbauliche Entwicklungsprojekte/-baugebiete in Fockbek und Hohn

Gem. Fockbek:

Nr.	Raumeinheit	BP Nr.	Name/Typ	WE	Einw./WE	Einwohner zus.	Einwohner bis 2025 Faktor 0,7	vollst. Bezug
BP 45	Fockbek	45	Buchfinkenweg	18-20	2,02	40		2018
BP 46	Fockbek	46	Hohndoor	96	2,02	194		2019
Σ Umsetzung/Entwicklung/Bezug bis einschl. 2020:				116		234	Bereits einwohnerwirksam geworden	

BP 47	Fockbek	47	Kiebitzweg	39-44	2,02	89		2022
1	Fockbek	--	Loher Weg	10	2,02	20		2024
2	Fockbek	--	Rendsburger Straße	10	2,02	20		2024
3	Fockbek	--	Stadttor	6	2,02	12		2023
4	Fockbek	--	Gr. Reihe	10	2,02	20		2023
5	Fockbek	--	Elsdorfer Straße/Hofstelle	12	2,02	24		2024
Σ Umsetzung/Entwicklung/Bezug 2021 bis 2025:				92		186	130	

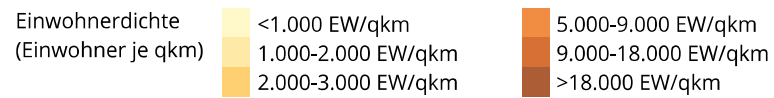
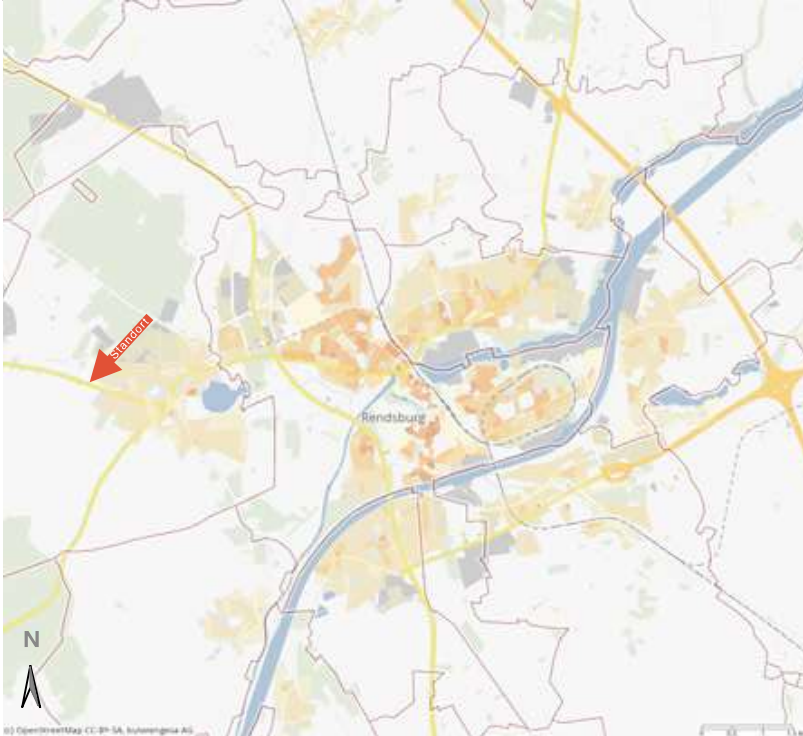
6	Fockbek	--	ex Edeka/Aldi	40-50	2,02	101		
7	Fockbek	--	Wahrkamp	30	2,02	61		
8	Fockbek	--	südl. Hohndoor	50	2,02	101		
9	Fockbek	--	westl. Hohndoor	100	2,02	202		
10	Fockbek	--	südl. Hasenkamp	20	2,02	40		
Σ Umsetzung/Entwicklung/Bezug ab 2025:				250		505	Für das Gutachten nicht berücksichtigt	

Ländl. Zentralort Hohn:

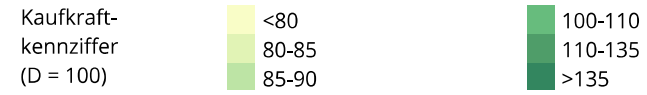
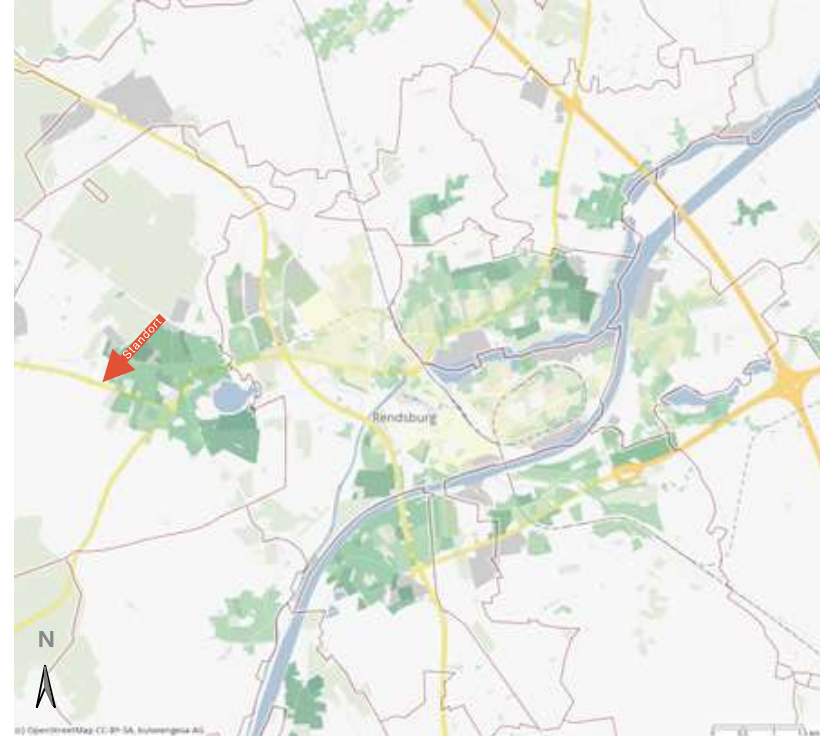
Nr.	Raumeinheit	BP Nr.	Name/Typ	WE	Einw./WE	Einwohner	Bezug ab
BP 25/26	Hohn	25/26	nördl./südl. Knackenburg	200	2,11	422	2021
Σ Umsetzung/Entwicklung/Bezug bis 2025:				200		422	295

Quelle: Amt Hohner Harde/Fockbek, Berechnungen bulwiengesa AG

Kernbereich KOOP-Raum – Einwohnerdichte



Kernbereich KOOP-Raum – Kaufkraftkennziffer



Fockbek weist jedoch umgekehrt für den westlich gelegenen ländlichen, strukturschwachen Raum eine markante Bedeutung als Arbeitsplatzstandort auf. So stehen für das Amt Hohner Harde westlich von Fockbek rd. 260 Einpendlern nur 34 Auspendler gegenüber. Auch mit den weiteren größeren Zentralorten oder Gemeinden im nordwestlichen Umland von Fockbek/Rendsburg kann Fockbek ein positives Pendlersaldo generieren. So stehen gut 100 Einpendlern aus den drei Gemeinden Erfde, Kropp, Tetenhusen nur knapp 30 Auspendler gegenüber. Auch mit diesen Orten besteht für Fockbek also ein positiver Pendleraustausch.

Zusammengefasst: Gut die Hälfte der Fockbeker Auspendler arbeitet in höherrangigen Zentren (Rendsburg, Kiel, Neumünster, ansonsten streuen die Arbeitsorte stark. Aus dem westlichen strukturschwachen Raum verzeichnet Fockbek hohe Einpendlerzahlen – mit sämtlichen Zentralorten (Hohn, Erfde, Kropp) kann Fockbek ein positives Pendlersaldo vorweisen. Die hohe Auspendlerquote Fockbeks wird demnach von einer Vielzahl von Arbeitnehmern des westlichen Umlandes ausgeglichen.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)

Fockbek 06/2021

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Kiel, Landeshauptstadt	51	227	-176
Neumünster, Stadt	30	62	-32
Kreis Dithmarschen	105	37	68
Eckernförde, Stadt	29	17	12
Alt Duvenstedt	33	14	19
Borgstedt	17	13	4
Breiholz	27		
Büdelsdorf, Stadt	138	160	-22
Christiansholm	10		
Eckernförde, Stadt	29	17	12
Elsdorf-Westermühlen	43	12	31
Friedrichsholm	12		
Hamdorf	48		
Hohn	87	22	65
Jevenstedt	31	11	20
Lohe-Föhrden	13		
Nortorf, Stadt	13		
Nübbel	62		
Osterrönfeld	59	51	8
Owschlag	44		
Rendsburg, Stadt	442	871	-429
Rickert	20		
Schacht-Audorf	41	22	19
Schülp b. Rendsburg	13		
Sophienhamm	16		
Westerrönfeld	39	32	7
Sonstige Kreis Rendsburg-Eckernförde	215	121	94
Erfde	44		
Kropp	40	23	17
Schleswig, Stadt	22	32	-10
Tetenhusen	20		
Sonstige Kreis Schleswig-Flensburg	126	32	94
Sonstige Schleswig-Holstein	34	95	-61
Sonstige Bundesländer/Ausland	68	150	-82
Ein-/Auspendler gesamt	2.021	2.021	0
Wohn- und Arbeitsort	412	412	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	2.433	2.433	0

Quelle: Agentur für Arbeit, *u.U. Werte aufgrund geringer Fallmenge nicht aufgeführt

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlern

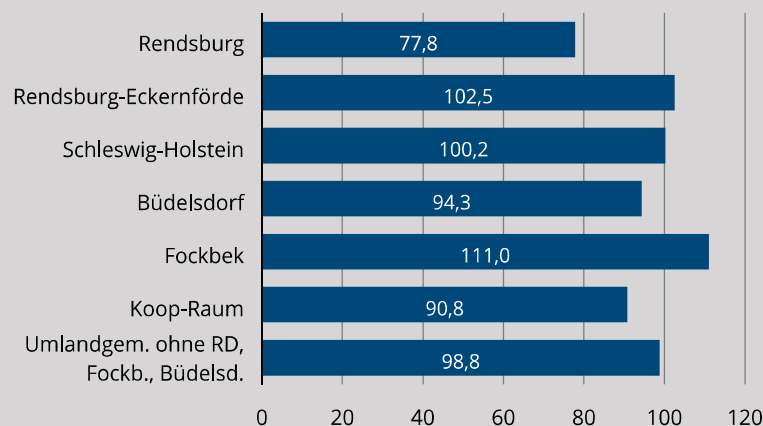
Fockbek 06/2021

	2016	2021	Entwicklung	
SVP-Beschäftigte AO	2.153	2.434	+281	+13,1 %
SVP-Beschäftigte WO	2.249	2.433	+184	+8,2 %
Einwohner	6.193	6.440	+247	+4,0 %
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte AO / Einwohner)	34,8 %	37,8 %	+3,0	+8,7 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte AO / Beschäftigte WO x 100)	96	100	+4	+4,5 %
Einpendler	1.748	2.021	+273	+15,6 %
Auspendler	1.844	2.021	+177	+9,6 %
Auspendlerquote (Auspendler / Beschäftigte WO)	82,0 %	83,1 %	+1,1	+1,3 %
Pendlersaldo	-96	0	+96	-100,0 %

Quelle: RIWIS, Stat. Landesämter, Stat. Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen bulwiengesa; AO = Arbeitsort, WO = Wohnort

Kaufkraftindex

D = 100, 2021



Quelle: RIWIS, MB-Research

© bulwiengesa infografik

>> Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer bewegt sich im gesamten Wirtschaftsraum mit rd. 91 Punkten auf eher niedrigem, in der Rückschau stabilem bis leicht abnehmendem Niveau (Bundesdurchschnitt = 100). Die Stadtteile Kronwerk Nord & Süd weisen mit die geringsten Kaufkraftniveaus innerhalb Rendsburgs auf. Die geringe Kaufkraft korrespondiert mit der verdichteten Wohnbebauung der Stadtteile sowie dem nördlichen Rendsburg.

Die Umlandgemeinden inkl. Fockbek (111 Pkte.) weisen mit durchschnittlich 99 Punkten im Vergleich zu Rendsburg (78 Pkte.) und Büdelsdorf (94 Pkte.) höhere Kaufkraftkennziffern auf, so dass um diese Städte ein regelrechter „Speckgürtel“ besteht. Dort erhöht sich insoweit auch die Kaufkraft für qualifizierte Nahversorgung.

» 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 2021/Entwurf in folgende Hierarchiestufen eingeteilt:

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

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche 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
- **Büdelndorf**
 - ZVB Stadtzentrum mit den Ergänzungsbereichen
Hollerstraße West und EKZ Rondo

- **Fockbek**
 - ZVB Ortszentrum
- **Jevenstedt**
 - ZVB Ortszentrum
- **Schacht-Audorf**
 - ZVB Ortszentrum

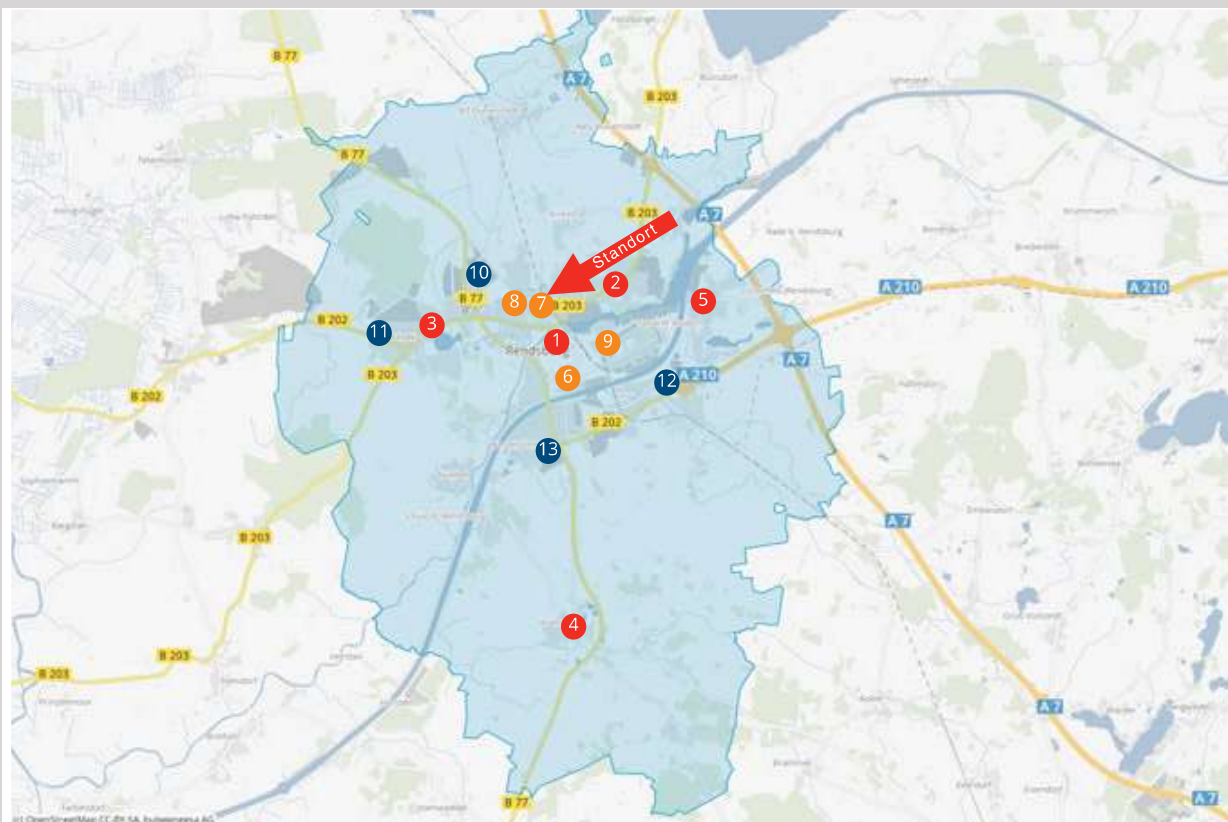
Als Sonderstandorte (Fachmarktcluster/-zentren und besondere Nahversorgungszentren) sind folgende Lagebereiche deklariert:

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

Als Sonderform der Sonderstandorte gelten die Nahversorgungszentren:

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

Zentrale Standorte und Sonderlagen im KOOP-Raum



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

Legende

Stadt- und Ortszentren (ZVBs)

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

Nahversorgungszentren (ZVBs)

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

Sonderlagen u. Nahversorgungszentren

- 10 RD, GE Friedrichst. Str. (Eiderpark)
- 11 Fockbek, NVZ Disshorn
- 12 Osterrönfeld, Verkehrskreisel
- 13 Westerrönfeld, Am Busbahnhof

 KOOP-Raum

2 Mikrostandort / Planvorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Projektstandort Disshorn befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Fockbek auf der nördlichen Straßenseite der Hohner Straße (B 202) zwischen dem Verkehrskreisel der B 202/Hohner Straße mit der K 98/westliche Ortsumgehung sowie der Einmündung Buchenweg.

Das Grundstück schließt sich westlich anliegend an den langjährig als wichtigen Einzelhandels- und Gewerbestandort vorgeprägten Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn in Fockbek an.

Der Lagebereich „Nahversorgungszentrum Disshorn“ ist gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept 2013 und 2021 (Entwurf) mangels ausreichendem Nutzungsumfang nicht als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert – dieser befindet sich im Ortskern Fockbek mit Lidl-Discounter als Ankerbetrieb – jedoch hinsichtlich seiner Lagefaktoren als Standort für Nahversorgungseinrichtungen geeignet, sofern der innerörtliche zentrale Versorgungsbereich hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Mit der Projektentwicklung würde der Standort etwa 200–300 Meter nach Westen verlegt, verfügt dort jedoch weiterhin über eine ausreichende Wohn- und ÖV-Anbindung (s. folgende Abschnitte).

Östlich des Projektgrundstückes bzw. des Buchenweges sind aktuell noch die beiden Verlagerungsobjekte von Edeka und Aldi – bereits im Verbund – sowie eine Reihe von zentrenergänzenden Nutzungen ansässig. Dies sind u. a. Blumen Rathjens, ein Küchenstudio und der Hohner Lesezirkel. Ein Autohändler schließt sich ostwärts an. Nördlich des Vorhabengrundstückes ist das weitläufige Sportgelände des FC Fockbek e. V. mit zwei großen Sportplätzen plus Vereinsheim disloziert.

Das weitere Umfeld des Projektareals ist allgemein durch aufgelockerte Einfamilienhaus-Bebauung geprägt. Am Projektstandort ist ein halbseitiger Siedlungsbezug gegeben, welcher in den letzten Jahren durch fortschreitende bau-

leitplanerische Wohngebietsausweisungen zunehmend von Wohnbebauung umschlossen wurde. Der Standort kann trotz seiner Siedlungsrandlage als ausreichend siedlungsstrukturell integriert klassifiziert werden. So sind in einem 700 m Gehradius knapp 1.200 Einwohner wohnhaft.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende B 202 ist die wesentliche Erschließungsstraße des Projektareals. Sie verbindet den Standort mit dem Fockbeker Ortszentrum. Des Weiteren fungiert sie als Hauptverkehrsträger in das westliche Umland und stellt somit die direkte Verbindung zum Ländlichen Zentralort Hohn dar.

Das südliche Umland wird durch die B 203 erschlossen, die sich rd. 1 km östlich im Ortszentrum mit der B 202 vereint und im weiteren Verlauf nach Rendsburg führt. Die Einwohner der südlichen Umlandgemeinden werden damit primär in das Ortszentrum gelenkt, haben jedoch einen direkten Anschluss an den Projektstandort über die Umgehungsstraße K 98. Diese verläuft westlich des Fockbeker Siedlungsgebietes von der B 203 kommend in Richtung Norden bis zum Loher Weg. Auf halber Strecke kreuzt die K 98 direkt am Vorhabenstandort (Verkehrskreisel) die B 202.

Fußgänger und Fahrradkunden können den Standort über kombinierte Fuß- und Radwege entlang der Hohner Straße erreichen. Die Entfernung vom Ortszentrum von rd. 1.000 m mindert jedoch die Attraktivität für Fußgängerkunden. Die ÖPNV Anbindung wird über die direkt am Standort gelegene Bushaltestelle „Einkaufszentrum“ gewährleistet. Dort verkehren die Linien 2 und 3210 zwischen Rendsburg, dem Fockbeker Ortszentrum und den westlichen Umlandgemeinden.

Das Grundstück mit den Bestandsmärkten Edeka/Aldi würde nach deren Abriss und Verlagerung voraussichtlich Wohnzwecken zugeführt und dadurch das Einwohnerpotenzial im Nahbereich weiter aufgestockt. In jedem Fall soll der Standort für Lebensmittelhandel aufgegeben werden.

2.2 Planvorhaben

Das Vorhaben sieht die Verlagerung des Edeka-Supermarktes und Aldi-Discounters vom bestehenden östlich benachbarten Standort an den Verkehrskreis vor. Auf einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit ca. 20.370 qm sollen zwei separate Gebäude errichtet werden.

Edeka-Planung: 2.500 qm VKF / 1.380 qm Nebenflächen / 4.261 qm BGF
 Aldi-Planung: 1.045 qm VKF / 515 qm Nebenflächen / 1.806 qm BGF
Σ Gesamt: 3.545 qm VKF / 1.895 qm Nebenflächen / 6.067 qm BGF

Grundsätzlich eingeschossig geplant soll das Edeka-Gebäude eine kleinere Nebenfläche im 1. OG beinhalten. Der Edeka-Supermarkt wird im südwestlichen Grundstücksteil errichtet werden. Aldi soll im Osten gebaut werden. Beide Eingänge orientieren sich zueinander zur Mitte des ebenerdig vorgelagerten Parkplatzes. Der zentraler Stellplatzbereich umfasst mit 209 Stellplätzen eine ausreichende Anzahl. Das Grundstück wird für Pkw über die Hohner Straße sowie den Buchenweg erschlossen. Eine weitere Zu-/Abfahrt ist im westlichen Grundstücksteil nördlich des Supermarktes von der westlichen Umgehungsstraße/K 98 vorgesehen. Für Fußgänger und Radfahrer ist zusätzlich auf halber Strecke von der Hohner Straße zwischen Verkehrskreis und Einmündung Buchenweg eine Zuwegung geplant.

Die Anlieferung erfolgt bei Edeka auf der rückwärtigen westlichen Gebäudeseite mit Orientierung zur K 98. Bei Aldi erfolgt die Anlieferung an der östlichen Gebäudekante nahe der Einmündung bzw. Grundstückszufahrt Buchenweg. An der nördlichen Grundstücksgrenzlinie ist zwischen Edeka und Aldi eine Lärm-trennwand zur benachbarten Wohnbebauung vorgesehen.

Straßenbegleitend sind auf dem Grundstück Anpflanzungen einer Baumreihe geplant, so dass grundsätzlich eine gute Werbesichtanbindung auf die Gebäude gegeben sein sollte.

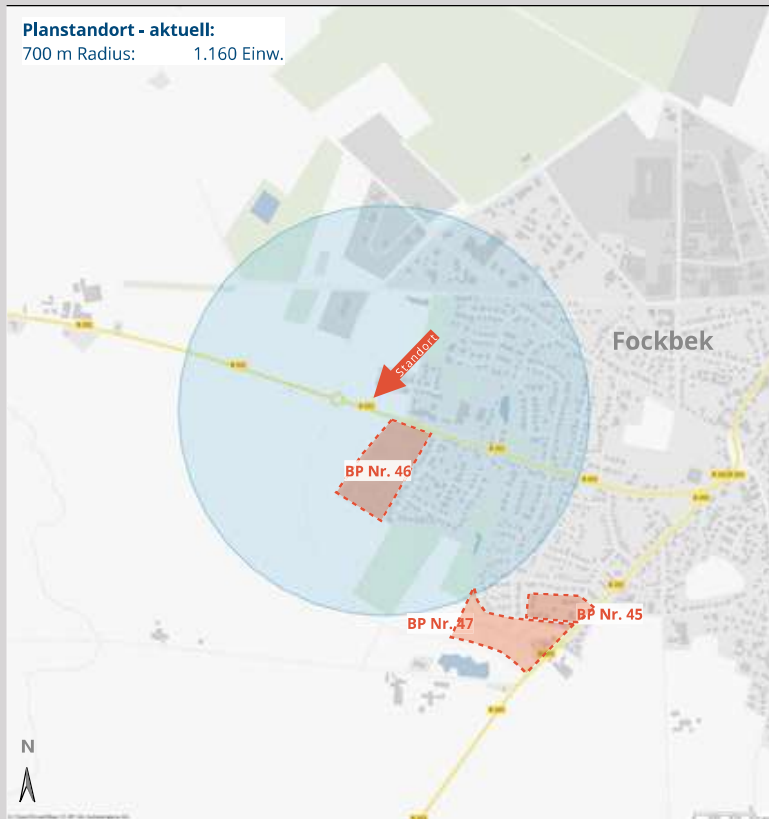
Flächenübersicht Planvorhaben				
Verkaufsfläche in qm				
	IST	PLANUNG	Δ abs.	Δ in %
Edeka (inkl. 150 qm Backshop)	1.400	2.500	1.100	78,6 %
Aldi	700	1.045	345	49,3 %
Gesamtvorhaben	2.100	3.545	1.445	68,8 %
Stellplatzschlüssel:				
Anzahl Stellplätze	150	209	59	39,3 %
Stellplatz je 100 qm VKF	7,1	5,9	-1,2	-17,5 %
qm VKF je Stellplatz	14,0	17,0	3,0	21,2 %

Quelle: Auftraggeber, bulwiengesa

Für das Planvorhaben liegt bereits der bisher strittige B-Plan Nr. 43 im Entwurf vor, der dort ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmittelhandel ausweist. Nach der außergerichtlichen Einigung mit der Nachbargemeinde Hohn kann dieser Plan abgeschlossen werden. Da sich jedoch wie einleitend erläutert im Laufe der zurückliegenden Jahre die Flächenanforderungen der Akteure Edeka (gegenüber bisheriger Planung aufstockend) und Aldi (gegenüber bisheriger Planung zurücknehmend) per Saldo erhöht haben, ist eine Plananpassung an die o. g. Verkaufsflächen nebst Einholung der hier vorgelegten Auswirkungsanalyse und Zielprüfung erforderlich.

Fußläufige Einbettung / Einwohner im Nahbereich

Planstandort - aktuell:
700 m Radius: 1.160 Einw.

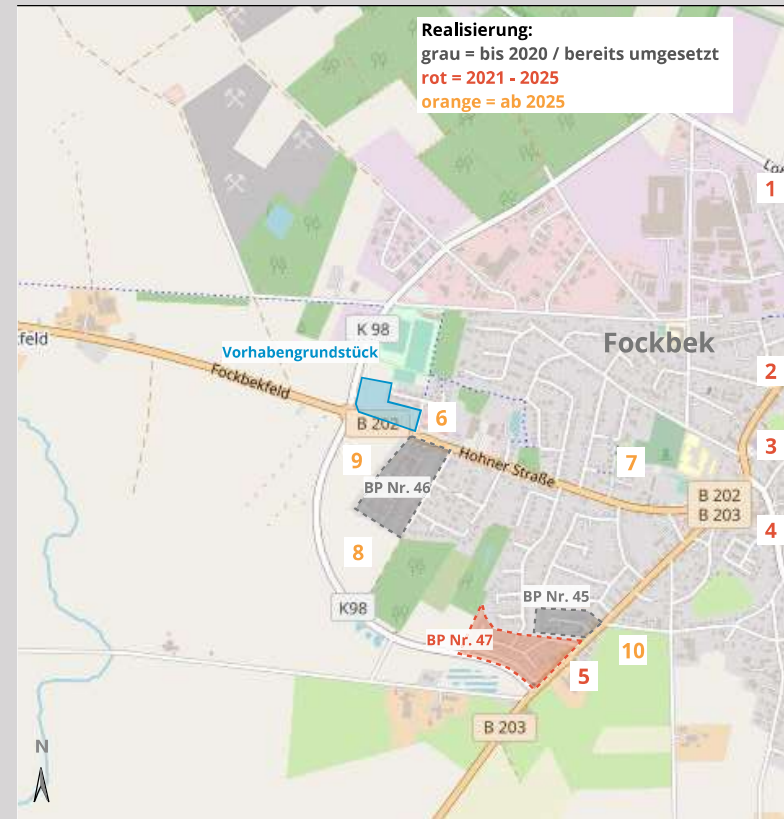


Quelle: bulwiengesa AG

Wohnbauliche Entwicklung

nach Fertigstellungszeitpunkt

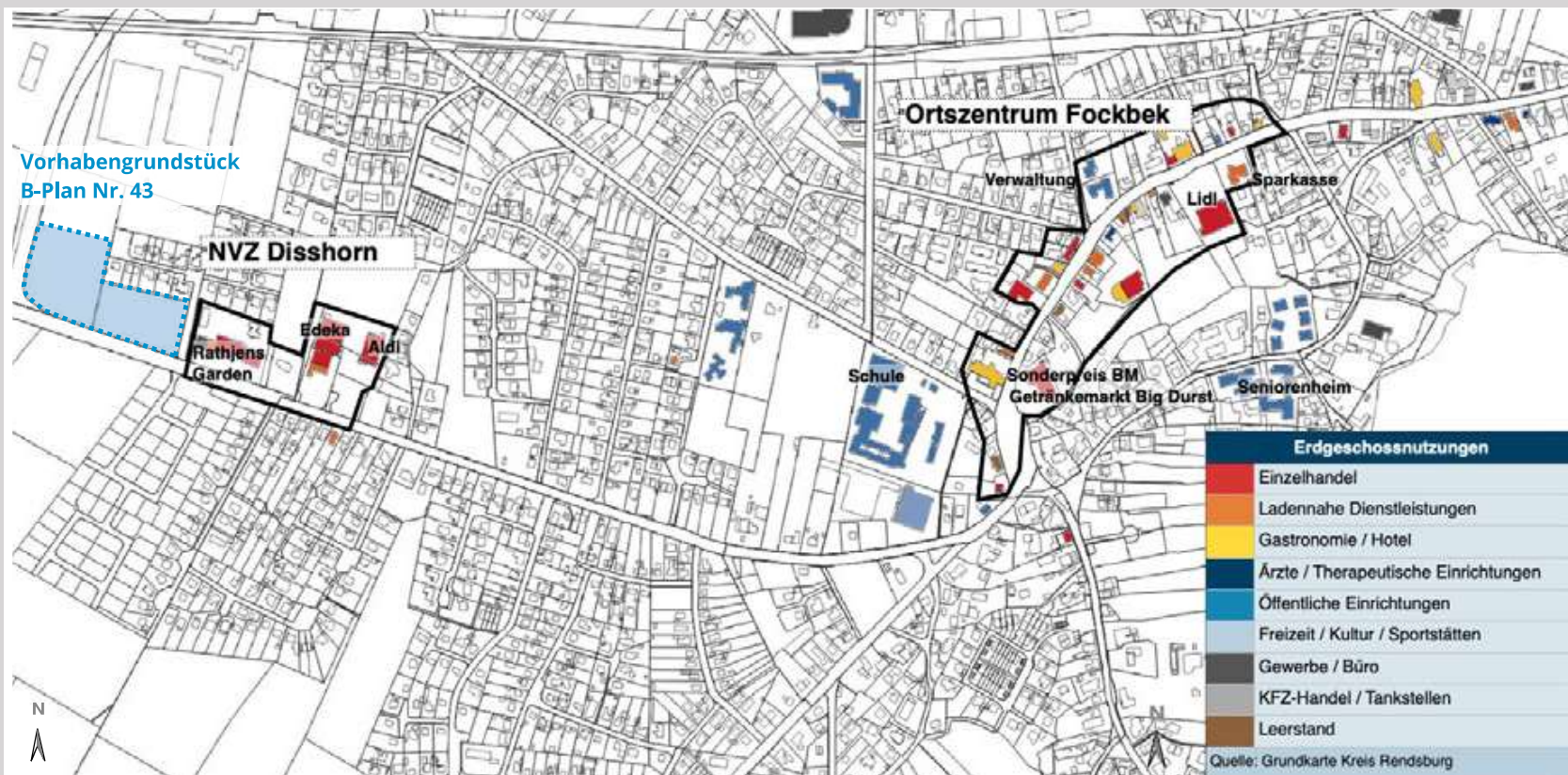
Realisierung:
grau = bis 2020 / bereits umgesetzt
rot = 2021 - 2025
orange = ab 2025



Quelle: bulwiengesa AG

Fockbek - Zentrenstruktur

Regionales Einzelhandelskonzept Rendsburg 2021 (Entwurf)



Quelle: bulwiengesa AG

Planvorhaben

Lageplan / Einrichtungsplan



Quelle: Auftraggeber, bearbeitet durch bulwiengesa AG

3 Einzugsgebiet und Nachfrage

» Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (EZG) wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt.

Ausschlaggebende Faktoren für die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes sind insb. der starke Wettbewerbsbesatz im direkt angrenzenden Mittelzentrum Rendsburg sowie in den Zentralorten Hohn, Erfde und Kropp.

Im Osten wird das Einzugsgebiet durch die Fachmarkttagglomeration Friedrichstädter Straße sowie das Nahversorgungszentrum Alter Bauhof (Edeka, dm, Aldi, Netto, Lidl) begrenzt. Der Stadtteil Rendsburg-Seemühlen schmiegt sich an Fockbek an und ist aufgrund der kurzen Entfernung auch auf Fockbeker Versorgungsstrukturen ausgerichtet. Im Westen sind erst wieder in Erfde sowie Kropp eine Kombination aus Supermarkt- und Discountbesatz vorhanden. Im direkt angrenzenden ländlichen Umland von Fockbek ist eine markante Eigenversorgung in Hohn (Edeka-Supermarktneubau) und Hamdorf (Netto-Discount) gegeben. Das Fockbeker Einzugsgebiet überlagert den ländlichen westlichen Raum. Letzterer ist mit insgesamt rd. 10.200 Einwohnern einwohnerstark und traditionell auf Fockbek bzw. das Mittelzentrum Rendsburg ausgerichtet. Mit der Fertigstellung der Westumgehung Fockbek (K 98) besteht nunmehr im Unterschied zu Vorgängergutachten auch eine bessere Anbindung des südlichen Einzugsgebietes im Raum Hamdorf. Früher war zur Anfahrt an den Standort Disshorn der Umweg über das Fockbeker Zentrum nötig. Die Gemeinde Breiholz weist hierdurch eine nicht mehr dominierende Ausrichtung über die parallel zum Nord-Ostsee-Kanal führende K 47 auf Rendsburg auf, sondern ist genau so gut auch an den Standort Disshorn angebunden. Während der Raum Hamdorf (Zone 3) somit mittels der B 203 sowie die Westumgehung

Fockbeks K 98 an den Projektstandort angebunden ist, so stellt die B 202 (Erfde-Fockbek-Rendsburg) die zweite dominierende Einfallachse des ländlichen Umlandes von Fockbek dar. Über die B 202 wird die Zone 4 (Raum Hohn) direkt mit dem Standort Disshorn verknüpft.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in toto 17.634 Einwohner mit Hauptwohnsitz und wurde in fünf Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn in Fockbek gegliedert.

Mit rd. 6.440 Einwohner stellt die Gemeinde Fockbek ca. 38 % der Einwohnerbasis des Einzugsgebietes. Die Zone 2 wird durch die ohne prägnante Eigenversorgung und stark auf Fockbek ausgerichtete Gemeinde Nübbel gebildet (1.588 Einw.). Die Zone 3 umfasst das südliche ländliche Umland (Raum Hamdorf) von Fockbek mit ca. 4.433 Einwohnern. Nördlich der Zone 3 wird die Zone 4 im Raum Hohn mit ca. 4.203 Einwohnern gebildet. Der direkt an Fockbek angrenzende exponierte Stadtteil Rendsburg-Seemühlen mit ca. 970 Einwohnern bildet die Zone 5 des Einzugsgebietes.

» Projektrelevantes Nachfragevolumen 2020

Unter Beachtung des gebietspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 54,6 Mio. Euro.

Für das Vorhaben liegt aktuell grundsätzlich eine voll ausreichende Einwohnerrespektive Nachfrageplattform für einen modernen Verbundstandort aus Supermarkt und Discounter vor. Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt. Aufgrund der stark befahrenen B 202 sind diese insbesondere

aus dem über das Einzugsgebiet hinausreichende westliche ländliche Umland sowie allgemeine Streuverflechtungen innerhalb des KOOP-Raumes zu erwarten. Nachfolgende Übersicht erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

Die Nachfrageveränderungen im Zuge der Covid-19-Pandemie in 2020 und 2021 zeigen einen starken – möglicherweise teilweise temporären – Anstieg der Verbrauchsausgaben im periodischen Bedarf.

bulwiengesa verwendet deshalb bewusst die Verbrauchsausgaben 2019/2020 mit Berechnungsstand vor dem Pandemie-Sondereffekt. Durch die Verwendung tendenziell niedriger Verbrauchsausgaben fällt das Nachfragevolumen entsprechend geringer als aktuell vorliegend aus, womit für die Ausgangslage zunächst ein Worst-Case-Szenario verfolgt wird.

» Einwohnerentwicklung 2015 / 2020 / 2025 Prognose

Der Rückblick der Einwohnerentwicklung liefert für das Einzugsgebiet (exkl. RD-Seemühlen) folgendes Bild:

Während Fockbek als auch die Gemeinde Nübbel im zurückliegenden 5-Jahreszeitraum 2015–2020 eine deutliche Einwohnersteigerung von +4,0 % bzw. + 4,1 % zu verzeichnen hat, weist der ländliche Raum der Zonen 3+4 eine stagnierende Einwohnerentwicklung auf. Für den Stadtteil Rendsburg liegen uns keine Zahlen für das Jahr 2015 vor. Es besteht damit im Kern-Einzugsgebiet Fockbek/Nübbel ein positiv dynamischer Einwohnertrend bei einem gleichzeitig stabilen Hinterland-Einwohnerpfad.

Für die Vorausschau 2025 setzen wir für die Gemeinde Fockbek sowie Hohn in Abstimmung mit der Amtsverwaltung Fockbek/Hohner Harde die Wohnbauprojekte an, welche aktuell in Realisierung sind bzw. bis 2025 mit sehr hoher

Wahrscheinlichkeit vollständig entwickelt bzw. bezogen werden dürften (Vgl. Kapitel 2 Makrostandort „Bevölkerungsprognose“).

Für die restlichen Gemeinden des Einzugsgebietes setzen wir gemeinschaftlich die prognostizierte prozentuale Einwohnerentwicklung 2020 bis 2025 gemäß der Bevölkerungsprognose Landkreis Rendsburg-Eckernförde 2018–2030 an. Diese stellt gemäß Eigendarstellung zwar lediglich einer „erweiterte Trendfortschreibung“ und wies im Vergleich „Prognosezahlen 2020 vs. den tatsächlich eingetretenen Einwohnerzahlen für das Jahr 2020“ Abweichungen zwischen 0,2 % bis 4 % auf. Die Entwicklung der Gemeinde Fockbek wurde hierbei mit – 4,0 % negativer prognostiziert als sie im Jahr 2020 real eintraf. Insoweit zeigt sich heute mit Blick in die Vergangenheit, dass die damals unterstellte Einwohnerentwicklung realitär positiver verläuft als in der Bevölkerungsprognose angenommen.

Wir setzen im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung trotzdem auf diese konservativen Prognosezahlen auf – lediglich für die Gemeinden Fockbek und Hohn übernehmen wir bekannte Wohnungsbau-Entwicklungsprojekte. Die Einwohnerpotentiale dieser Projekte werden wiederum nur zu 70 % einwohnerwirksam herangezogen, um Effekte wie Abriss/Neubau sowie Umzüge/Abgänge im Altbestand zu berücksichtigen.

Im Jahr 2025 wird das Einzugsgebiet unter diesen Voraussetzungen vrs. einen Einwohneranstieg von rd. 1,0 % im Vergleich zu 2020 aufweisen.

Während Fockbek (+2,0 %) und Hohn (+12,2 %) an Einwohner zulegen können, durch schon heute tlw. in Bau befindliche Wohnungsbauvorhaben oder gar ganze Wohnungsbauentwicklungsgebiete, bewegen sich die Veränderungen der restlichen Gemeinden im Raum Hohn / Zone 4 von ca. –0,3 % (Königshügel) bis zu –7,6 % (Bargstall). Insgesamt dürfte die Zone 4 per Saldo damit von 2020 bis 2025 rd. +5,2 % an Einwohner zulegen.

Daten zum Einzugsgebiet 2020

Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren), Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a., 2020

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2020	KKZ D=100	Verbrauchs- ausgaben* Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1	Fockbek	6.440	111,0	3.179	20.476	37,5 %
2	Gem. Nübbel	1.588	101,6	3.112	4.943	9,1 %
3	Gem. Hamdorf, Elsdorf- Westermühlen, Breiholz, Prinzenmoor	4.433	92,2	3.045	13.500	24,7 %
4	Gem. Lohe-Föhrden, Hohn, Königshügel, Christiansholm, Fried- richsholm, Friedrichsgra- ben, Sophienhamm, Bar- gstall	4.203	92,1	3.045	12.797	23,5 %
5	Rendsburg-Seemühlen (Stadtteil 08)	970	77,8	2.943	2.854	5,2 %
EZG	Alle Marktzone	17.634	99,1	3.095	54.569	100 %
Ø	Verbrauchsausgaben D	3.101	Euro/EW p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg
* Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität.

Daten zum Einzugsgebiet Ausblick 2025

Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren), Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a., 2025

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2025	KKZ D=100	Verbrauchs- ausgaben* Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1	Fockbek	6.570	111,0	3.486	22.903	37,9 %
2	Gem. Nübbel	1.552	101,6	3.413	5.296	8,8 %
3	Gem. Hamdorf, Elsdorf- Westermühlen, Breiholz, Prinzenmoor	4.306	92,2	3.339	14.378	23,8 %
4	Gem. Lohe-Föhrden, Hohn, Königshügel, Christiansholm, Fried- richsholm, Friedrichsgra- ben, Sophienhamm, Bar- gstall	4.424	92,1	3.338	14.768	24,4 %
5	Rendsburg-Seemühlen (Stadtteil 08)	963	77,8	3.226	3.107	5,1 %
EZG	Alle Marktzone	17.815	99,1	3.393	60.452	100 %
Ø	Verbrauchsausgaben D	3.400	Euro/EW p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg
* Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität.

Für die Zone 3 (Raum Hamdorf) ist von einem Einwohnerrückgang von rd. - 2,9 % auszugehen. Extrema sind Breiholz (-5,2 %) sowie Prinzenmoor (+ 0,5 %). Die Gemeinde Nübbel (Zone 2) dürfte mit - 2,2 % an Einwohnern verlieren. Für Rendsburg sieht die Prognose einen gesamtstädtischen Rückgang von rd. - 0,8 % vor.

>> Projektrelevantes Nachfragevolumen Ausblick 2025

Besonderen Einfluss auf das Nachfragepotenzial haben die Parameter Einwohner, 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“ sowie voranstehend ausgeführt, gehen wir von einer per Saldo leicht positiven Einwohnerperspektive im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2025 aus.

Seit Beginn des Jahres 2022 sind deutliche Inflationseffekte auch im periodischer Bedarf zu verzeichnen. Wir nehmen an, dass sich die Preissteigerungen

Einwohner Einzugsgebiet 2015 / 2020 / 2025 Prognose

jew. 31.12

Zone	Gebiet	Einwohner	Einwohner	Einwohner	Veränderung 2020 / 2015		Veränderung 2025 / 2020	
		31.12.2015	31.12.2020	Prognose 31.12.2025	abs.	in %	abs.	in %
1	Fockbek	6.193	6.440	6.570	247	4,0 %	130	2,0 %
2	Gem. Nübbel	1.525	1.588	1.552	63	4,1 %	-36	-2,3 %
3	Gem. Hamdorf, Elsdorf-Westermühlen, Breiholz, Prinzenmoor	4.462	4.433	4.306	-29	-0,6 %	-127	-2,9 %
4	Gem. Lohe-Föhrden, Hohn, Königshügel, Christiansholm, Friedrichsholm, Friedrichsgraben, Sophienhamm, Bargstall	4.201	4.203	4.424	2	0,0 %	221	5,3 %
Z 1-4	Zwischensumme	16.381	16.664	16.852	283	1,7 %	188	1,1 %
5	Rendsburg-Seemühlen (Stadtteil 08)	--	970	963			-7	-0,7 %
EZGZ1-5	Einzugsgebiet	--	17.634	17.815			181	1,0 %

Quelle: Bevölkerungsprognose Landkreis Rendsburg-Eckernförde 2018-2030, Stat. Landesamt, Berechnungen bulwiengesa AG

nicht vollumfänglich in den nächsten Jahren auf die Verbraucher umlegen lassen werden. Insoweit gehen wir von einer konservativen Steigerung der Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben im periodischen Bedarf von zukünftig durchschnittlich um ca. +1,0 bis +2,0 % pro Jahr aus. Der Verbrauchsausgabesatz für 2025 liegt damit bei rd. 3.400 Euro p. a. im periodischen Bedarf.

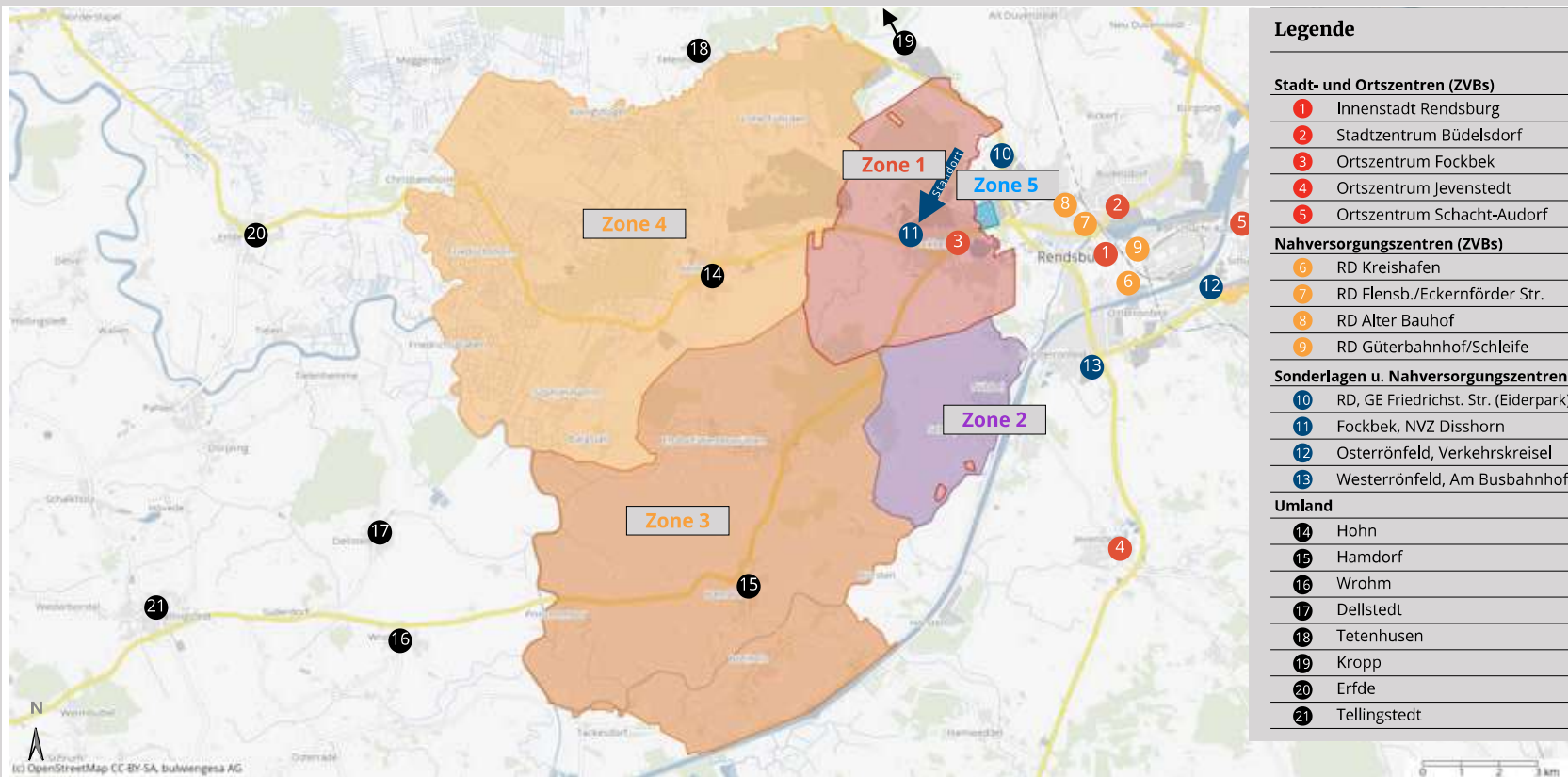
Der erwartete Einwohneranstieg um rd. 1 % sowie leicht zunehmende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben im periodischen Bedarf¹ stärken die Nachfragebasis in Zukunft. Das Nachfragevolumen für das Einzugsgebiet liegt im Jahr 2025 bei rd. 60,5 Mio. Euro p. a. und damit rd. 5,9 Mio. Euro p. a. höher als zum Berechnungsstand 2020 (+10,8 %).

Das Projekt wird somit voraussichtlich in einen Markt mit ansteigendem Nachfragevolumen eintreten. Dementsprechend können langfristig gesehen Verdrängungswirkungen durch Nachfragewachstum sukzessive kompensiert/reduziert werden.

¹ 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).

Wettbewerbsstandorte

Auswahl



Quelle: bulwiengesa AG

4 Wettbewerb

Auf Basis einer Bestandserhebung der bulwiengesa AG im Sommer 2019 für den gesamten Kooperationsraum Rendsburg-Büdelndorf sowie zwischenzeitlicher Aktualisierungen im Frühjahr, Sommer 2021 sowie zuletzt im Januar 2022 inkl. der Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Bestandsveränderungen wurde im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von rund 6.000 qm ermittelt.¹ Das Umsatzvolumen wird derzeit auf rund 36,0 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Flächenleistung im Einzugsgebiet von etwa 6.000 Euro/qm Verkaufsfläche, welche als ausgesprochen hoch zu bewerten ist. Dies geht inbs. auf hohe Auslastungen des Wettbewerbs in Fockbek zurück (Ortszentrum/Disshorn).

Anbieter, die neben dem periodischen Bedarf weitere Sortimente führen, fließen nur hinsichtlich ihres periodischen Warenangebotes in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Aufgrund der räumlich stark asymmetrischen Besiedlungsdichte ist das Angebot im periodischen Bedarf ungleichmäßig über das Einzugsgebiet verteilt und konzentriert sich im Wesentlichen auf die Gemeinden Fockbek, Hohn und Hamdorf. Der sonstige ländliche Raum ist nur marginal mit Kleinflächen zur lokalen Versorgung ausgestattet. Dies ist auch für die direkt an das Einzugsgebiet angrenzenden Landgemeinden zu konstatieren.

>> 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 und stellen diese in die Ausgangslage ein.

¹ bereinigt um aperiodische Teilsortimente bei Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten, Sonderpostenmärkten, Drogeriemärkten.

Da das hier untersuchte Planvorhaben eine Verlagerung darstellt, wird auftragsgemäß eine Einzelhandelsnachnutzung für den Altstandort von Edeka/Aldi zugunsten einer späteren Wohnungsnachnutzung ausgeschlossen.

Aktuell sind lt. vorliegenden Informationen folgende relevante, kurzfristig in den Markt tretende Planungen zu berücksichtigen:

- Fockbek, ZVB Ortszentrum: Lidl-Neubau-/Erweiterungsplanung auf rd. 1.400 qm Verkaufsfläche. Ein Aufstellungsbeschluss zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23.2.2 „Ortsmitte“ wurde am 10.02.2022 durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Fockbek gefasst.
- Rendsburg, ZVB NVZ Alter Bauhof: Lidl-Neubau-/Erweiterungsplanung auf rd. 1.400 qm Verkaufsfläche. Der Bauantrag ist gestellt und dürfte aufgrund der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich als privilegiert gelten und mit hoher Wahrscheinlichkeit umgesetzt werden.
- Rendsburg, SO Friedrichstädter Straße: Kaufland übernimmt im Mai 2022 das ehemalige real,-SBWH (7.600 qm VKF) und führt den Betrieb auf verringerter Verkaufsfläche (rd. 4.500 qm zzgl. ca. 450 qm Mallzone) unter Hinzuziehung einer weiteren Fachmarkteinheit (1.750 qm VKF) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weiter.
- Hohn, Ortszentrum: Edeka-Supermarkt-Neubau mit rd. 1.100 qm Verkaufsfläche mit Frischekompetenz und ca. 10.000 bis 15.000 Artikeln (B-Plan Nr. 25 in Aufstellung). Für den kleinflächigen Nah+Frisch Markt in introvertierter Lage unterstellen wir eine Geschäftsaufgabe zugunsten des modernen und optimal positionierten Supermarktneubaus.
- Kropp, ZVB Ortszentrum: Neubau Markant-Supermarkt mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche. Mit der Fertigstellung ist im Sommer 2022 zu rechnen.

Als avisiert, jedoch noch nicht baurechtlich abgesichert, gelten nachfolgende Vorhaben, welche in der Ausgangslage insoweit nicht berücksichtigt werden:

- Rendsburg, EKZ Eiderpark: Eine eingeleitete Restrukturierungsplanung inkl. Erweiterung des dortigen Aldi-Discounters wurde im Herbst 2021 von der Politik zunächst zurückgewiesen.
- Rendsburg, ZVB NVZ Eckernförder Straße: Penny-Erweiterungsplanung von aktuell rd. 800 qm auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche.
- Rendsburg, ZVB NVZ Kreishafen: Penny-Erweiterungsplanung von aktuell rd. 800 qm auf ca. 1.064 qm Verkaufsfläche.
- Osterrönfeld, SO-NVZ Verkehrskreisel: Aldi-Erweiterung von aktuell ca. 1.000 qm auf rd. 1.200 qm Verkaufsfläche.

In Büdelsdorf sind nach Angaben der Stadtverwaltung keine relevanten Vorhaben bekannt.

>> Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 (Fockbeck):

Die Nahversorgung im Fockbecker Ortszentrum wird im Wesentlichen durch einen zukünftig neu aufgestellten Lidl-Discounter (ca. 1.400 qm VKF) sowie einen Big Durst Getränkefachmarkt geprägt. Lidl verfügt damit über eine betreiberoptimale Filiale, welche als sehr gut im Markt positioniert gelten dürfte. Erst in Erfe findet sich die nächste Lidl-Filiale. Zudem ist ein umfangreicher Kleinhandelsbesatz im weiteren Straßenverlauf der B 203/Rendsburger Straße ansässig. Hier agieren u. a. Bäcker, Apotheke, Kiosk, Obst+Gemüse-Fachgeschäft sowie Weinfachgeschäft. Das Ortszentrum hat eine Gesamtver-

kaufsfläche von rd. 3.300 qm Gesamtverkaufsfläche, davon ca. 1.800 qm im periodischen Bedarf.

In Fockbeker Streulagen befinden sich darüber hinaus ein weiterer Bäcker sowie ein Gemüsehändler/Hofladen.

Zone 2 (Nübbel):

In Nübbel ist lediglich eine Bäckereifiliale aktiv.

Zone 3 (Raum Hamdorf):

In Zone 3 konzentrieren sich die Anbieter im Periodischen Bedarfsbereich auf die Gemeinden Hamdorf und Elsdorf-Westermühlen.

Für Hamdorf und Umgebung leistet der in 2013 errichtete Netto-Discounter (ca. 800 qm VKF) plus Backshop die Versorgung der im südlichen ländlich strukturierten Einzugsgebiet wohnenden Personen. Ein Lebensmittel-Vollsortimenter ist dort nicht verfügbar, vielmehr gab ein kleinerer SB-Markt (ca. 230 qm VKF) ergänzt um einen benachbarten Getränkemarkt (ca. 130 qm VKF) – von der Hauptortsdurchfahrt und den dort anliegenden Frequenzen abseits gelegen – den Betrieb nach Ansiedlung des Netto-Marktes auf.

In Elsdorf-Westermühlen befindet sich nach der im Jahr 2017 erfolgter Schließung des dortigen Lebensmittelgeschäftes sowie der örtlichen Apotheke nur noch geringfügiger Kleinhandelsbesatz.

Zone 4 (Raum Hohn):

In Hohn wird in zentraler Ortslage an der B 202 ein rd. 1.100 qm Supermarkt-Neubau errichtet werden. Das Edeka-Vorhaben wird im Rahmen des Bebau-

ungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Einzelhandel“ entwickelt. Die Bebauungspläne Nr. 26 und 27 grenzen direkt an den Lebensmittelmarkt an und dürften mit ca. 200 Wohneinheiten im Einfamilien-/Doppelhausbau sowie Geschosswohnungsbau umfassen.

Aufgrund der Neuentwicklung des modernen und verkehrsgünstig gelegenen etwa 1.100 qm Gesamt-VKF messenden Supermarkt-Neubaus gehen wir von einer Betriebsaufgabe des derzeitigen nur mit ca. 600 qm VKF betriebenen kleinflächigen Nahversorgers aus. Kleinhandel bestehend aus einer Apotheke, zwei Bäckereien und einem Teeladen komplettieren das Angebot in Hohn. Weiterer lokaler Kleinhandel agiert in Lohe-Förden.

Zone 5 (RD-Seemühlen):

Im exponierten Wohnstadtteil Rendsburg-Seemühlen ist kein vorhabenrelevanter Besatz aktiv. Seemühlen ist mit dem Fockbeker Siedlungsgebiet verflochten und liegt eng benachbart zum Fockbeker Ortszentrum.

>> Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Mittelzentrum Rendsburg:

Die Rendsburger Innenstadt weist im periodischen Bedarf neben einem Drogeriefachmarkt spezialisierten Kleinhandel auf, der mit dem Vorhaben nur nachrangig im Wettbewerb steht.

Das Nahversorgungszentrum Güterbahnhof/Schleife mit Edeka, Aldi und dm drogerie-markt (4.900 qm Gesamt-VKF; 4.400 qm VKF periodischer Bedarf) stellt einen hochmodernen attraktiven und aus dem zentralen Stadtgebiet sowie dem Stadtbezirk Ost (Schleife) gut erreichbaren Konkurrenzstandort dar. Die

zugkräftigen Filialen von Edeka, Aldi und dm drogerie-markt agieren jeweils in betreiberspezifisch optimalen Objekten.

Das NVZ Alter Bauhof nördlicher der Rendsburger City ist leistungsstark mit drei Discountern (Lidl, Aldi, Netto) sowie einem Edeka-Supermarkt und dm drogerie-markt ausgestattet. Es strahlt vorwiegend auf das nordwestliche Stadtgebiet Rendsburgs aus. Lidl möchte seine Filiale kurzfristig neu aufstellen und plant dort ein Neubau-Objekt mit rd. 1.400 qm Verkaufsfläche analog zum Vorhaben in Fockbek. Aldi, Edeka und dm drogerie-markt agieren als Verbundstandort mit gemeinsamen Stellplatzbereich. Die planerisch eingeleitete Lidl-Planung wird als privilegiertes Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbe- reich als voraussichtlich sicher in den Markt eintretend vorwegnehmend unterstellt. Der Standort strahlt durch den attraktiven und zugkräftigen Besatz mehrerer Lebensmittelmärkte stark auf das gesamte nordwestliche Rendsburger Stadtgebiet aus. Der Drogeriefachmarkt dm hebt die Zentralität des Stand- ortes ebenfalls deutlich, so dass auch Rendsburger Umlandkunden diesen Ein- kaufsort aufsuchen.

In der regional ausstrahlenden Fachmarkttagglomeration Friedrichstädter Straße agieren die Wettbewerber Aldi, familia SB-Warenhaus (EKZ Eiderpark) sowie ein real,-SB-Warenhaus, welches derzeit von der Fa. Kaufland übernom- men und in Kürze auf kleinerer Fläche wiedereröffnet wird. Reduziert werden jedoch voraussichtlich ausschließlich Nonfood-Sortimente. Eine länger ge- plante Restrukturierung des Eiderparks nebst Erweiterung des dortigen Aldi- Discounters wurde im Herbst 2021 zunächst von der Politik zurückgewiesen und wird nicht berücksichtigt. Weitere Anbieter im periodischen Bedarf sind Zoofachmärkte und Sonderpostenmärkte und diverser arrondierender Klein- handel (z. B. Bäcker, Kiosk). Aufgrund der vielfältigen Besatzstrukturen nicht nur im periodischen sondern auch im aperiodischen Bedarf generieren diese Anbieter ein über den KOOP-Raum hinausreichendes Einzugsgebiet. Der

Standortbereich umfasst inkl. real,-SB-Warenhaus eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 46.000 qm, davon ca. 11.000 qm im periodischen Bedarf.

Am Nahversorgungszentrum Kreishafen bestehen neben dem Familia SB-Warenhaus mit Lidl und Penny zwei Discounter. Aldi gab den Standort nach langjährigem Betrieb in 2020 ohne Ersatz auf. Der Standortbereich umfasst rd. 7.800 qm Gesamtverkaufsfläche, davon ca. 4.000 qm im periodischen Bedarf. Penny beabsichtigt eine Flächenerweiterung auf rund 1.000 qm Verkaufsfläche, die jedoch planungsrechtlich noch nicht abgesichert ist und deshalb in den Berechnungen nicht berücksichtigt wird.

In Streulage agieren in Stadtgebiet Rendsburg Nordwest diverse kleinteilige Anbieter. Markanteste Einzelanbieter sind die spezialisierten Anbieter Sahinler Supermarket am Thormannplatz und ein Asia-Fachgeschäft in der Tönninger Straße.

Streulagen im Stadtgebiet Mitte/Schleife umfassen neben dem in die Jahre gekommenen Edeka-Nahversorger in der Lancasterstraße lediglich Kleinhandelscharakter auf und versorgen lediglich das direkte Wohnumfeld. Wenngleich durch seine Alleinlage privilegiert agiert Edeka in einem nicht optimalen Objekt, mit einem rückwärtigen Stellplatzbereich mit Hangversatz und einer geringen Dimensionierung von ca. 700 qm Verkaufsfläche.

Das NVZ Flensburger / Eckernförder Straße wird durch einen Penny-Discounter und begleitenden Fachhandel (u. a. arabischer 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.

Büdelsdorf:

Das langgestreckte Büdelsdorfer Stadtzentrum umfasst bis auf einen modernen Lidl-Discountmarkt in Streulage an der Hollerstraße/Konrad-Adenauer-Straße nördlich des Zentrums nahezu das gesamte Angebot im periodischen Bedarf bzw. alle sonstigen Lebensmittelmärkte. Im Zentrum selbst agieren die Anbieter Edeka Buttke auf der Fläche des ehemaligen Werkers Welt Baumarktes im Verbund mit Aldi. Sie gruppieren sich um einen gemeinsamen Stellplatzbereich mit guter Sichtenbindung zur Hollerstraße und agieren jeweils in modernen und auch hinsichtlich der Dimensionierungen zeitgemäßen Objekten.

Am südlichen Zentrumsende sind im Rondo-Einkaufszentrum neben einem Rewe-Center der Biomarkt Himmel+Erde sowie eine Rossmann-Drogerie ansässig. Kleinhandel ergänzt die großformatigen Anbieter. Die Anbieter sind modern aufgestellt, wenngleich der Biomarkt aufgrund des rückwärtigen vom Haupteingangsbereich abgesetzten Antrittes gehandicapt erscheint. Rewe, Rossmann, Kik sowie Apotheken und weiterer Kleinhandel sind über zwei Eingänge im vorgelagerten Mallbereich zu betreten.

Weiterer Handel ist mit dem Zoofachmarkt Tierwelten und einem Getränkefachmarkt Big Durst vertreten. Big Durst agiert nach Aufgabe des Rewe- und Penny-Marktes im Brunneck-Center nunmehr solitär. Beide Flächen wurden mit der Sky-Übernahme durch die Rewe-Group im Zuge der Filialbereinigung und Umflagung des Sky XXL-Marktes im Rondo-EKZ geschlossen und wurden seitdem nicht neu im Einzelhandelssegment vermietet - aktuell bestehen tlw. einzelhandelsfremde Zwischennutzungen. Gegenüber dem Brunneck-Center agiert ein kleiner Biomarkt sowie TEDI-Sonderposten/Kleinpreiskaufhaus in einer langgestreckten Fachmarktzeile parallel zur Hollerstraße. Der Standortbereich des Stadtzentrums Büdelsdorf umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 22.600 qm, davon ca. 9.100 qm im periodischen Bedarf.

>> **Fazit**

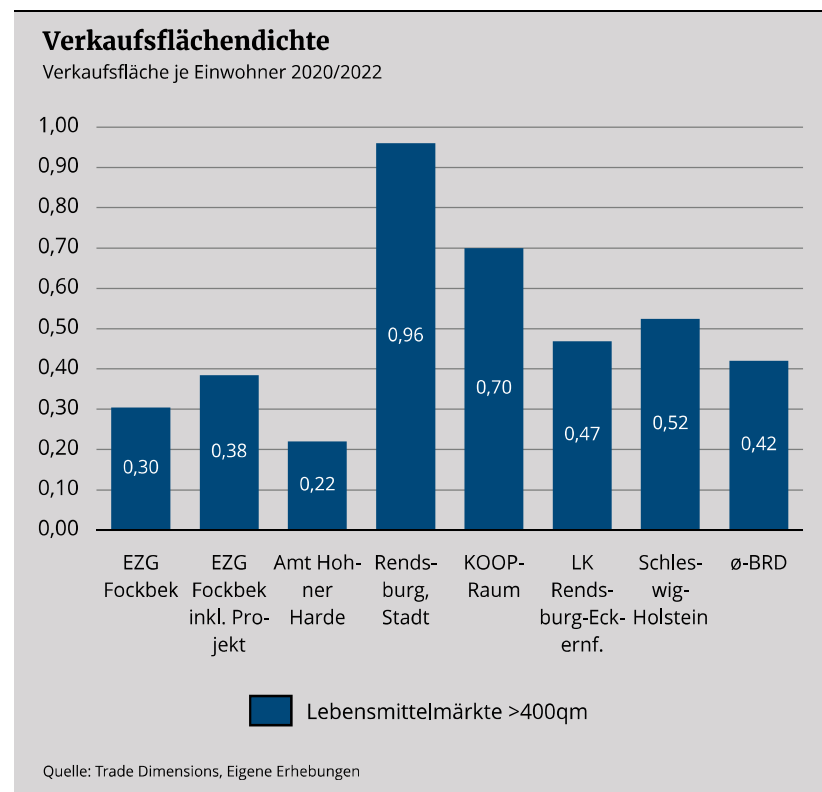
Im Wesentlichen konzentriert sich das Angebot im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebietes auf die Zone 1 und damit auf die Gemeinde Fockbek. Die Angebotsschwerpunkte liegen am Verbundstandort B 202 Disshorn sowie im ZVB Ortszentrum Fockbek.

Die Umlandgemeinden von Fockbek weisen vereinzelte Kleinhandelsanbieter auf, die primär lokale Nahversorgungsfunktionen übernehmen. In Hamdorf und Hohn ist darüberhinaus jeweils ein moderner Nahversorger vertreten.

Die Verkaufsflächendichte beträgt im Einzugsgebiet rd. 0,30 qm Verkaufsfläche je Einwohner für Lebensmittelmärkte >400 qm und liegt damit stark unterhalb der bundesdeutschen mittleren Verkaufsflächendichte von rd. 0,42 qm je Einwohner. Der KOOP-Raum weist dagegen eine Verkaufsflächendichte von rd. 0,70 qm auf - darin enthaltend die Stadt Rendsburg mit 0,96 qm. Büdelsdorf wird mit rd. 0,79 qm taxiert.²

Wettbewerber im periodischen Bedarf konzentrieren sich insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche oder gleichgestellte Lagen. Dies trifft sowohl für Fockbek sowie das Stadtgebiet Rendsburg und Büdelsdorf zu.

Der gesamte Wettbewerb ist objektseitig grundsätzlich gut aufgestellt und gut frequentiert. Dies gilt auch für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebietes.



² Vgl. Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 / Fortschreibung Entwurf 2021, S. 88f

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*

Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze

Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	Verkaufsfläche		Umsatz		Anbieter u. a.	Wettbewerbs- relevanz zum Vorhaben
		Period. Bedarf	qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Period. Bedarf		
SO Disshorn	1	1.970	7.360	14.500	Edeka, Aldi, Bäcker (Bestand+Planung)		
ZVB Fockbek Ortszentrum	1	1.830	5.464	10.000	Lidl, GM Big Durst, Kleinhandel (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Apotheke, Weinfachhandel)		● hoch
Fockbek Sonstige Lagen	1	90	6.000	540	Kleinhandel, Bäcker, Apotheke		● niedrig
Zone 1 (Fockbek)	1	3.890	6.437	25.040			
Zone 2 (Nübbel)	2	20	5.000	100	Bäcker		● niedrig
NV Hamdorf	3	800	4.375	3.500	Netto, Kleinhandel (Bäcker)		● hoch
NV Elsdorf-Westermühlen	3	50	6.000	300	Kleinhandel		● niedrig
Zone 3 (Raum Hamdorf)	3	850	4.471	3.800			
NV Hohn - Ortskern	4	1.200	5.000	6.000	Planung Edeka, Kleinhandel (Apotheke, Bäcker)		● hoch
NV Hohn - Sonstige	4	20	2.500	50	Kleinhandel		● niedrig
NV Lohe-Föhnden	4	10	2.500	25	Kleinhandel		● niedrig
Zone 4 (Raum Hohn)	4	1.230	4.939	6.075			
Zone 5 (RD-Seem.)	5		NUM!		kein rel. Besitz		
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet (Zone 1-5)	1-5	5.990	5.845	35.015			

Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets

ZVB RD Innenstadt total		1.370	7.277	9.970	Rossmann, Douglas, Euroshop, Tchibo, TEDI, Kleinhandel (Reformhaus, Bäcker, Fleischer, Kiosk, Apotheke), Kleinhandel (Bäcker, Kiosk, Apotheke)		● niedrig
ZVB RD Güterbahnhof		4.420	5.814	25.700	Edeka, Aldi, dm, Bäcker, Apotheke		● mäßig
ZVB RD Kreishafen		3.980	4.761	18.950	Familia, Lidl, Penny, Bäcker, TEDI		● mäßig
ZVB RD Alter Bauhof		5.290	5.352	28.310	Edeka, Aldi, Netto, PLANUNG Lidl, dm, Bäcker		● hoch
ZVB RD Flensburger/Eckernförder Str.		985	4.589	4.520	Penny, Alumara, Apotheke, Kiosk		● mäßig
SO RD GE Friedrichstädter Str.		11.200	3.679	41.200	Familia, Aldi, Rossmann, Kiosk, Bäcker, Futterhaus, Woolworth, Kaufland-Planung, 2xGetränkemarkt, TEDI, Action, Kiosk, Bäcker, Landfuchs, Fressnapf, Jawoll		● hoch
Rendsburg Sonstige Lagen Mittel/Schleife		840	3.929	3.300	Edeka, Samowar, Kleinhandel		● niedrig
Rendsburg Sonstige Lagen Nordwest		540	4.185	2.260	Sahinler, Sefa Market, Kleinhandel (Bäcker, Ihre Kette, Asia Markt, Fleischer, Kiosk, Apotheke)		● niedrig
ZVB Büdelsdorf Zentrum		9.090	4.331	39.370	Edeka Buttkuss, Aldi, Nachbars Garten Biomarkt, TEDI, Tierwelten Zoo-FM, Kleinhandel (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Apotheke), Kleinhandel, Rewe-C., Biomarkt Himmel+Erde, Bäcker, Apotheke, Kiosk		● mäßig
Büdelsdorf Sonstige Lagen		1.220	6.123	7.470	Lidl, Kleinhandel		● niedrig
NV Erfde - ZVB		620	4.677	2.900	Edeka Lacina, Kleinhandel (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Apotheke)		● niedrig
NV Erfde - GE/Sonstige		2.000	4.050	8.100	Aldi, Lidl, GM Hoffmann, Schauen&Kaufen, Bäcker		● niedrig
NV Kropp - ZVB		2.900	3.897	11.300	PLANUNG Markant, Rossmann, TEDI, Schauen&Kaufen, Kleinhandel (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Apotheke)		● niedrig
NV Kropp - GE/Sonstige		4.800	5.167	24.800	Edeka, Aldi, Lidl, Netto, Bäcker		● niedrig
NV Dellstedt		120	3.000	360	Topkauf		● niedrig
NV Wrohm		200	5.500	1.100	Topkauf, Fleischer, Hofladen		● niedrig
NV Tellingstedt		2.550	5.098	13.000	Rewe, Aldi, Bäcker, Apotheke		● niedrig
NV Tetenhusen		250	5.200	1.300	Marktreff Nahkauf, Bäcker, Fleischer		● niedrig
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt		52.375	4.657	243.910			

Quelle: Erhebungen und Berechnungen bulwiengesa AG; * ohne Nonfood-/Rand-/Aktionssortimente

» Wettbewerb



Fockbek, Ortszentrum: Lidl-Discounter



Hohn, Ortslage: Altobjekt Nahkauf Stiefel (Aufgabe zugunsten Neubauvorhaben)



Hohn, Ortslage: Supermarkt-Neubau an der zentralen Ortsdurchfahrt



Hamdorf: Netto-Discounter



Erfde, ZVB: Edeka Lacina



Tetenhusen, Ortslage: Markttreff/Nahkauf Stiefel

» Wettbewerb



Büdelsdorf, OZ, Aldi, Edeka Buttkus (Neubau)



Büdelsdorf, Streulage, Lidl



Büdelsdorf, OZ, Biomarkt



Büdelsdorf, OZ, Rondo Rewe/Biomarkt, Rossmann



Tellingstedt, ZVB: Wandmaker EKZ mit Rewe+Aldi



Fockbek, NVZ Disshorn: Edeka+Aldi

» Wettbewerb



Rendsburg, NVZ Kreishafen, familia, Lidl, Penny, TEDI



Rendsburg, NVZ Güterbahnhof/Schleife, Edeka, Aldi, dm



Rendsburg-Schleife, Streulage, Edeka



Rendsburg, NVZ Alter Bauhof, Edeka, Aldi, dm, Netto benachbart



Rendsburg, NVZ Eckernförder Straße, Penny



Rendsburg, SO Friedrichstädter Straße, Familia, Aldi, Rossmann, real,- SBWH

5 Marktverteilung/Kaufkraftbindung - Ausgangslage

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

Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. Befunde zur Kundenherkunft in den Haupteinkaufslagen RD-Innenstadt, real,-, Rondo-EKZ sowie im FMZ Eiderpark (REHK-Entwurf 2021) sowie in Einzelfällen verfügbare Ist-Umsätze der wesentlichen Anbieter im Untersuchungsraum flossen in das Rechenmodell ein und verleihen diesem eine hohe Realitätsnähe.

Die Gemeinde Fockbek erreicht im periodischen Bedarfsbereich derzeit eine Eigenbindungsquote von rd. 66 % (rd. 13,5 Mio. Euro). Aus dem gesamten Einzugsgebiet werden 42 % (rd. 23,1 Mio. Euro) der Kaufkraft in Fockbek gebunden. Der Fockbeker Einzelhandel verzeichnet bedeutende Kaufkraftzuflüsse aus dem ländlich strukturierten, einwohnerschwachen westlichen Einzugsgebiet, die sich vor allem aus den Gemeinden der Zone 3+4 (rd. 6,5 Mio. Euro) generieren. Die Kaufkraftbindungen für Fockbek aus den westlichen Umlandzonen (Zonen 3+4) fallen mit rd. 23 bis 26 % noch moderat aus. Das bedeutet, dass rd. ein Viertel der Kaufkraft des westlich zu Fockbek vorgelagerten Raumes in Fockbek gebunden werden. Dies ist auf Grund der Zentralität der zusammenhängenden Gemeinden Fockbek/Rendsburg/Büdelndorf einerseits sowie dem sehr ländlich geprägten und nur beschränkte eigene Grundversorgung tragenden Umlandraum unvermeidlich.

Durch die berücksichtigte Wettbewerbsplanung der Neuentwicklung eines Supermarktes im ländlichen Zentralort Hohn dürften im Vergleich zur heutigen Ist-Situation die Zuflüsse an den Standort Disshorn aus dem westlichen Umland reduziert ausfallen. Der Supermarkt in Hohn vermag aus den westlichen Umlandzonen bis zu 30 % der Kaufkraft zu binden, was gegenüber dem

bisher dort agierenden kleinflächigen Nahversorger eine bedeutende Leistungssteigerung darstellt.

Deutliche Unterschiede der Marktverteilung sind zwischen den beiden westlichen Einzugsgebietzonen 3 und 4 zu konstatieren. Zone 3 (Raum Hamdorf) verfügt über einen Discounter in Hamdorf, in Zone 4 (Raum Hohn) wird kurzfristig ein moderner Supermarkt eröffnet werden. Die unterschiedlichen Betriebstypen reduzieren jeweils die aus der jeweiligen Zone ansprechbaren Bindungen am Standort Disshorn. So sind durch eine Neuentwicklung eines Supermarktes in Hohn künftig reduzierte Abflüsse an entsprechende Supermarkt-Wettbewerber in Fockbek oder Rendsburg anzusetzen.

Etwa zwei Drittel der Fockbeker Nachfrage verbleibt vor Ort in Fockbek, darunter etwa 38 % am Standort Disshorn selbst. Das durch den neu aufgestellten Lidl-Markt gestärkte Zentrum Fockbek bindet mit knapp 27 % ebenfalls hohe Kaufkraftanteile.

Der überwiegende Teil der aus Fockbek abfließenden Nachfrage geht mit ca. 26 % naturgemäß nach Rendsburg, verteilt sich dort jedoch auf eine Reihe von Lagebereichen. Am bedeutendsten ist hier der Fachmarkttagglomeration Friedrichstädter Straße mit dem Kaufland SB-Warenhaus und dem FMZ Eiderpark (rd. 15 % KKB). Auch die weiteren Einzugsgebietszonen sind trotz des näher gelegenen Fockbeker Wettbewerbs noch deutlich auf Rendsburg orientiert. Die Gemeinde Nübbel (Zone 2) ist durch die direkte Lage an Rendsburg sowie Fockbek mit guter Anbindung (K 47) noch am stärksten auf Rendsburg ausgerichtet. Die Zonen 3 und 4 lassen gut ein Fünftel der Nachfrage im Mittelzentrum Rendsburg.

Nachrangig fallen Kaufkraftbindungen in dem weiteren KOOP-Raum aus. Im weiteren Umland können umliegende Zentralorte lediglich in einzelnen jeweils benachbarten Einzugsgebietszonen fühlbare Bindungswerte durchsetzen. Die

Zone 3 (Raum Hamdorf) dürfte aufgrund der guten Anbindung an den Zentralort Tellingstedt demgemäß auch höhere Kaufkraftanteile nach dort abgeben. Der Raum Hohn (Zone 4) ist wiederum deutlicher mit dem Zentralort Kropp verflochten und durch eine gute Verkehrsanbindung verknüpft.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Fockbek, NVZ Disshorn – Ausgangslage

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Typ	Standortbereich	Zone 1 Fockbek		Zone 2 Nübbel		Zone 3 Raum Hamdorf		Zone 4 Raum Hohn		Zone 5 RD-Seem.		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total
		Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz	Umsatz/Marktanteil		
		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	Projekt - Edeka	5.324	26,0	1.087	22,0	1.553	11,5	640	5,0	228	8,0	8.832	16,2	1.168	10.000 28,6
ZVB	Projekt Aldi	2.355	11,5	445	9,0	540	4,0	640	5,0	114	4,0	4.094	7,5	406	4.500 12,9
SO	Disshorn	7.678	37,5	1.532	31,0	2.093	15,5	1.280	10,0	343	12,0	12.925	23,7	1.575	14.500 41,4
ZVB	Fockbek Ortszentrum	5.467	26,7	840	17,0	1.350	10,0	1.664	13,0	323	11,3	9.643	17,7	357	10.000 28,6
	Fockbek Sonstige Lagen	307	1,5	49	1,0	68	0,5	64	0,5	29	1,0	517	0,9	23	540 1,5
	Zone 1 (Fockbek)	13.453	65,7	2.422	49,0	3.510	26,0	3.007	23,5	694	24,3	23.085	42,3	1.954	25.040 71,5
	Zone 2 (Nübbel)			94	1,9							94	0,2	6	100 0,3
	NV Hamdorf	102	0,5	198	4,0	2.700	20,0	256	2,0			3.256	6,0	244	3.500 10,0
	NV Elsdorf-Westermühlen					270	2,0	13	0,1			283	0,5	17	300 0,9
	Zone 3 (Raum Hamdorf)	102	0,5	198	4,0	2.970	22,0	269	2,1			3.539	6,5	261	3.800 10,9
	NV Hohn - Ortskern	205	1,0			1.080	8,0	3.839	30,0	14	0,5	5.138	9,4	862	6.000 17,1
	NV Hohn - Sonstige							45	0,4			45	0,1	5	50 0,1
	NV Lohe-Fährden							19	0,2			19	0,0	6	25 0,1
	Zone 4 (Raum Hohn)	205	1,0			1.080	8,0	3.903	30,5	14	0,5	5.202	9,5	873	6.075 17,3
	Zone 5 (RD-Seem.)														
	Umsatz/KKB im Einzugsgebiet (Zone 1-5)	13.760	67,2	2.713	54,9	7.560	56,0	7.179	56,1	708	24,8	31.920	58,5	3.095	35.015 100,0
	Abfluss nach ...														
ZVB	RD Innenstadt total	614	3,0	148	3,0	162	1,2	154	1,2	94	3,3	1.172	2,1	8.798	9.970
ZVB	RD Güterbahnhof	410	2,0	297	6,0	270	2,0	256	2,0	143	5,0	1.375	2,5	24.325	25.700
ZVB	RD Kreishafen	410	2,0	717	14,5	203	1,5	192	1,5	171	6,0	1.692	3,1	17.258	18.950
ZVB	RD Alter Bauhof	819	4,0	59	1,2	743	5,5	512	4,0	500	17,5	2.632	4,8	25.678	28.310
ZVB	RD Flensburger/Eckernförder Str.	102	0,5	5	0,1	81	0,6	64	0,5	57	2,0	309	0,6	4.211	4.520
SO	RD GE Friedrichstädter Str.	2.969	14,5	559	11,3	1.890	14,0	1.664	13,0	734	25,7	7.815	14,3	33.385	41.200
	Rendsburg Sonstige Lagen Mittel/Schleife									14	0,5	14	0,0	3.286	3.300
	Rendsburg Sonstige Lagen Nordwest									57	2,0	57	0,1	2.203	2.260
ZVB	Σ Büdelsdorf Zentrum	410	2,0	99	2,0	270	2,0	256	2,0	243	8,5	1.277	2,3	38.093	39.370
	Büdelsdorf Sonstige Lagen									14	0,5	14	0,0	7.456	7.470
	NV Erfde - ZVB							256	2,0			256	0,5	2.644	2.900
	NV Erfde - GE/Sonstige							768	6,0			768	1,4	7.332	8.100
	NV Kropp - ZVB	41	0,2	10	0,2	68	0,5	192	1,5	3	0,1	313	0,6	10.987	11.300
	NV Kropp - GE/Sonstige	82	0,4	10	0,2	162	1,2	448	3,5	3	0,1	705	1,3	24.095	24.800
	NV Dellstedt					14	0,1					14	0,0	346	360
	NV Wrohm					54	0,4					54	0,1	1.046	1.100
	NV Tellingstedt	41	0,2	79	1,6	1.215	9,0	128	1,0			1.463	2,7	11.537	13.000
	NV Tetenhusen							90	0,7			90	0,2	1.210	1.300
	Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	5.897	28,8	1.982	40,1	5.130	38,0	4.978	38,9	2.032	71,2	20.019	36,7	223.891	243.910
	Diffuser Abfluss	819	4,0	247	5,0	810	6,0	640	5,0	114	4,0	2.630	4,8		
	Ausgabenvolumen	20.476	100,0	4.943	100,0	13.500	100,0	12.797	100,0	2.854	100,0	54.569	100,0		

Quelle: bulwiengesa AG

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

7 Wirkungsanalyse

>> Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden legen wir dar, welche (modellhaften) Auswirkungen das Vorhaben auf die Nahversorgungsstrukturen und speziell auch auf die zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Projektvorhabens voraussichtlich haben werden, und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die modifizierte Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf. Die Rechnung basiert auf einem von Prof. Bruno Tietz fortentwickelten Gravitationsansatz und vermag auch komplexe Kaufkraftverflechtungen in sich gegenseitig mehrfach überlagernden Einzugsgebieten realitätsnah abzubilden.

7.1 Statische Betrachtung (Einw.-Stand 31.12.2020) 7.1.1 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 assortimenten in betriebstypischer Größenordnung.

Für den geplanten Verbundstandort (Edeka/Aldi) ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf inklusive des Backshops (nur Verkauf, keine Gastronomieumsätze) eine Umsatzerwartung von rund 19,4 Mio. Euro p. a. Inklusive branchenüblicher Nonfood-Randsortimente dürfte sich der realistische Zielumsatz der beiden Märkte auf rund 20,9 Mio. Euro p. a. belaufen.

Umsatzschätzung Planvorhaben Edeka/Aldi 2020

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung	Umsatz- chance Tsd. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... Herkunft Kern-Rand- sortiment
1	6.440	20.476	47,6 %	9.746	50,2 %
2	1.588	4.943	38,5 %	1.902	9,8 %
3	4.433	13.500	22,9 %	3.085	15,9 %
4	4.203	12.797	19,4 %	2.477	12,8 %
5	970	2.854	16,0 %	458	2,4 %
EZG	17.634	54.569	32,4 %	17.668	91,1 %
		plus externer Zufluss		1.732	8,9 %
		Umsatz Periodischer Bedarf p. a.		19.400	100,0 %
		zzgl. Gebrauchsgüter		1.460	7,0 %
		Gesamtumsatz p. a.		20.860	100,0 %

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufs- fläche Euro/qm VKF p. a.	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf - Supermarkt+Backshop	13.800	2.250 qm	6.133
Gebrauchsgüter	550	100 qm	5.500
Σ Edeka	14.350	2.350 qm	6.106
Cafe/Sitzbereich	300	150 qm	2.000
Σ Edeka inkl. Cafe	14.650	2.500 qm	5.860
Periodischer Bedarf - Aldi	5.600	964 qm	5.809
Gebrauchsgüter - Aldi	910	100 qm	9.102
Σ Aldi	6.511	1.064 qm	6.119
Gesamtprojekt	21.160	3.564 qm	5.937

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Vor dem Hintergrund einer innerhalb des Einzugsgebietes moderaten Wettbewerbssituation dürfte das Projektvorhaben eine beachtliche Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von durchschnittlich rd. 32 % generieren können. Diese Größenordnung ist durchsetzbar, weil der Standort zukünftig seine Abfangfunktion für Einkäufe im KOOP-Raum für Bewohner des westlichen ländlich strukturierten Umlandes ausbauen dürfte. Dies geht auf die verbesserte Verkehrsanbindung sowie die Verbundwirkung zweier hochmoderner Betriebstypen zurück.

Entsprechend den bei Verkaufsflächenerweiterungen zu erwartenden betriebswirtschaftlichen Gesetz abnehmender Skalenerträge – wonach das Umsatzwachstum stets unterproportional zum Verkaufsflächenwachstum verläuft, d. h. mit zunehmender Verkaufsfläche die Flächenproduktivitäten sinken – steht dem projektierten Verkaufsflächenzuwachs um rd. 70 % eine Umsatzmehrung um rd. 34 % gegenüber. Gegenüber der Ausgangslage beläuft sich der rechnerisch ermittelte Mehrumsatz auf rd. +4,9 Mio. Euro p. a. im periodischen Bedarf. Dies stellt das zu erwartende Umverteilungsvolumen dar.

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

Aus der Nah-Zone 1 des EZG (Fockbek) werden rund 48 % der Kaufkraft gebunden. Hier profitiert Edeka von seiner Alleinstellung als Vollsortimenter, wohingegen Aldi auf die hochmoderne Lidl-Filiale – einen mindestens ebenbürtigen Konkurrenten – im Ortszentrum Fockbek trifft. Der Verbundstandort erreicht in der Zone 2 (Nübbel) eine ebenfalls markante Kaufkraftbindung von ca. 39 %. Hier besteht eine sehr hohe Orientierung auf Fockbek und Rendsburg aufgrund der direkten Nachbarschaft der Gemeinden untereinander bei gleichzeitig rudimentärer Eigenversorgung in Nübbel. Für die Zone 3 (Raum Hamdorf) ermittelt sich eine Kaufkraftbindung von rd. 23 %. Im Raum Hohn (Zone 4) vermag das Verbundvorhaben gut 19 % der Kaufkraft zu binden. Hierbei fällt die Kaufkraft-

bindung für Edeka aufgrund der Eigenversorgung durch einen Supermarkt in Hohn im Vergleich zur Umlandzone 3 reduziert aus. Aldi vermag aus der Zone 4 mehr Kaufkraft als aus der Zone 3 zu binden, da in der Zone 3 ein Netto-Discounters bereits hohe Anteile des Discountsegments binden kann.

Hinzu kommen im Kernsortiment rund 1,7 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebiet (u. a. Gem. Tetenhusen, sonst. Rendsburg), vorwiegend ausgehend von Berufspendlern und dem Durchgangsverkehr auf der B 202.

Für betriebstypen-/betriebertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 1,5 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 bis rd. 10 % eines Edeka-Marktes sowie ca. 10 bis 20 % des Umsatzes eines Aldi-Discounters aus.

Daraus ergibt sich für den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt eine Flächenproduktivität, d. h. der pro Quadratmeter Verkaufsfläche generierte Umsatz von rund 5.900 Euro/qm, welcher gut auskömmlich ist und auch oberhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Edeka-Märkten in Schleswig-Holstein liegt. Für Aldi ist von einer Flächenleistung von ca. 6.100 Euro/qm Verkaufsfläche auszugehen. Dies bescheinigt den einzelnen Anbietern bzw. dem Gesamtvorhaben eine betriebswirtschaftlich gute Tragfähigkeit.¹ Aldi dürfte leicht unterdurchschnittlich zum Benchmark liegen aufgrund der höheren Filialdichte im gesamten KOOP-Raum sowie der höheren Verkaufsfläche (1.050 qm) zum Benchmark-Durchschnitt (950 qm).

¹ TradeDimensions 2021:
 ø Edeka S-H: ca. 1.480 qm ø-VKF / 5.160 Euro/qm ø-Flächenproduktivität
 ø Aldi S-H: ca. 950 qm ø-VKF / 6.280 Euro/qm ø-Flächenproduktivität

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

Der Edeka-Vollsortimenter agiert künftig auf deutlich vergrößerter Verkaufsfläche. Das Vorhaben führt aufgrund der Erweiterung und idealtypischen Neuaufstellung eines modernen Verbundstandortes bestehend aus Discounter und Supermarkt – ein derartiger Lebensmittel-Vollsortimenter ist bislang im Einzugsgebiet nicht vertreten – einerseits zu einer moderaten Erhöhung der Kaufkraftbindung bzw. externer Zuflüsse in Fockbek, wird andererseits aber auch Umsatzverlagerungen auslösen.

Edeka dürfte durch die Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung seine marktführende Position als einziger Lebensmittel-Vollsortimenter in Fockbek nochmals ausbauen. Auch die Eigen-Kaufkraftbindung in Fockbek (EZG-Zone 1) steigt damit nochmals von 66 % auf künftig 73 % an. Im gesamten Einzugsgebiet wird ein Anstieg der Kaufkraftbindung von 59 % auf 64 % prognostiziert.

Damit greift das Planvorhaben noch moderat in das raumordnerische Gefüge der Region ein. Das westliche Umland von Fockbek ist aufgrund der dünnen Besiedlungsstruktur nicht ausreichend tragfähig für die Entwicklung von modernen Nahversorgungsverbundstandorten. Sowohl die Besiedlungsstruktur als auch die Lebensverhältnisse vor Ort mit hohen Auspendlertum reduzieren die Tragfähigkeit von modernen Lebensmittelmärkten vor Ort.

Diese den örtlichen Gegebenheiten bereits in der Ausgangslage zugrundeliegende Einkaufsorientierung aus den westlichen Umlandgemeinden nach Fockbek ist unvermeidlich, weil die dortigen Gemeinden trotz Supermarktplanung in Hohn und Netto in Hamdorf zwar Nahversorger aufweisen, jedoch bei Weitem kein vollständiges Angebots- bzw. Betriebsstypenspektrum in der Nahversorgung abbilden können. Dieser einwohner- und strukturschwacher Raum

trägt somit nicht das entsprechende vertriebliche Angebot und Sortiment und damit Verkaufsflächengrößen/Betriebstypen wie es in einwohnerstarken Gebieten mit hoher Arbeitsplatzzentralität und entsprechenden Frequenzen möglich ist. Ein derartiges Angebot besteht jedoch in der einwohnerstärkeren und mit dem Mittelzentrum Rendsburg siedlungsstrukturell eng verknüpften Gemeinde Fockbek.

An Gemeinden wie Hohn und Erfde zeigt sich der Unterschied hinsichtlich Reichweite und Zentralität sowie einer mangelnden Tragfähigkeit für entsprechende Vertriebstypen (z. B. Supermarkt >2.000 qm) aufgrund geringer Einwohnerbasis im jeweiligen Einzugsgebiet bzw. Versorgungsraum mit entsprechenden Einkaufsorientierungen.

7.1.3 Umsatzrekrutierung

Nach Simulation des Markteintritts des Verbundstandortes dürften gemäß Modellrechnung rund 1,7 Mio. Euro p. a. innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Weitere 3,0 Mio. Euro würden bei weiteren Standorten insb. in Rendsburg dem Wettbewerb entzogen. Ca. 0,4 Mio. Euro p.a. werden beim darüberhinausgehenden Wettbewerb umverteilungswirksam.

Umsatzrekrutierung			
Kernsortiment Periodischer Bedarf			
Projektumsatz durch:	Projektumsatz		Zusatzumsatz
	Mio. Euro	Anteil	
Ausgangsumsatz Edeka/Aldi	14,5	74 %	
Umverteilung in Fockbek	0,8	4 %	16 %
Umverteilung in Hohn	0,7	3 %	14 %
Umverteilung im restl. Einzugsgebiet (Hamd.)	0,2	1 %	4 %
Umverteilung in konkret betrachteten Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebiets	3,0	15 %	59 %
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraums/zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,4	2 %	8 %
Zusatzumsatz gesamt	5,1	26 %	100 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	19,6	100 %	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

7.1.4 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.

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 Langzeitstudie.²

Aus den gesammelten 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 01.02.2010³ 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 zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir,

² 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

³ Az.: 7A 1635/07

- 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 Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene bzw. dem Einzugsgebiet noch nicht besonders ausgeprägt ausfällt; die Verkaufsfächendichte mit 0,31 qm je Einwohner für Lebensmittelmärkte >400 qm im Einzugsgebiet recht niedrig ausfällt;
- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes recht hoch und die Wettbewerber im Allgemeinen als robust einzuschätzen sind - dies gilt anders als bisher nach der Eröffnung des geplanten Lebensmittelmarktes auch für Hohn);
- dass keine Anzeichen von Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum voraussichtlich weiterhin leicht steigend sein wird, mithin keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes zu erwarten sind.

» Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

Zone 1 (Fockbek):

Die Umverteilungswirkungen innerhalb Fockbeks variieren. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Fockbek fallen erhöhte Belastungen von durchschnittlich -7,7 % an. Kleinhandel wird dabei unterdurchschnittlich

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Fockbek, NVZ Disshorn – Zukünftig (Statisch 2020)

Verteilung der Nachfragemarktvolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Typ	Standortbereich	Zone 1 Fockbek		Zone 2 Nübbel		Zone 3 Raum Hamdorf		Zone 4 Raum Hohn		Zone 5 RD-Seem.		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*			Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz	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. / %	Tsd. Euro p. a. / %
ZVB	Projekt - Edeka	6.921	33,8	1.359	27,5	2.329	17,3	1.591	12,4	315	11,0	12.514	22,9	1.285	13.800	36,1	3.800	38,0
ZVB	Projekt Aldi	2.826	13,8	543	11,0	756	5,6	886	6,9	143	5,0	5.153	9,4	447	5.600	14,6	1.100	24,5
SO	Disshorn	9.746	47,6	1.902	38,5	3.085	22,9	2.477	19,4	458	16,0	17.668	32,4	1.732	19.400	50,7	4.900	33,8
ZVB	Fockbek Ortszentrum	4.838	23,6	819	16,6	1.323	9,8	1.580	12,4	316	11,1	8.877	16,3	350	9.227	24,1	-773	-7,7
	Fockbek Sonstige Lagen	298	1,5	48	1,0	65	0,5	62	0,5	28	1,0	501	0,9	22	524	1,4	-16	-3,0
	Zone 1 (Fockbek)	14.883	72,7	2.769	56,0	4.473	33,1	4.119	32,2	802	28,1	27.046	49,6	2.104	29.150	76,2	4.110	16,4
	Zone 2 (Nübbel)			93	1,9							93	0,2	6	99	0,3	-1	-0,9
	NV Hamdorf	87	0,4	188	3,8	2.538	18,8	230	1,8			3.043	5,6	244	3.287	8,6	-213	-6,1
	NV Elsdorf-Westermühlen					265	2,0	13	0,1			277	0,5	17	294	0,8	-6	-1,9
	Zone 3 (Raum Hamdorf)	87	0,4	188	3,8	2.803	20,8	243	1,9			3.320	6,1	261	3.582	9,4	-218	-5,7
	NV Hohn - Ortskern	102	0,5			994	7,4	3.378	26,4	10	0,4	4.484	8,2	853	5.338	14,0	-662	-11,0
	NV Hohn - Sonstige							44	0,3			44	0,1	5	49	0,1	-1	-1,9
	NV Lohe-Föhörden							19	0,1			19	0,0	6	25	0,1	-0	-1,5
	Zone 4 (Raum Hohn)	102	0,5			994	7,4	3.441	26,9	10	0,4	4.547	8,3	864	5.411	14,2	-664	-10,9
	Zone 5 (RD-Seem.)																	NUM!
	Umsatz/KKB im Einzugsgebiet (Zone 1-5)	15.072	73,6	3.050	61,7	8.269	61,3	7.803	61,0	812	28,4	35.006	64,1	3.236	38.242	100,0	3.227	9,2
	Abfluss nach ...																	
ZVB	RD Innenstadt total	603	2,9	144	2,9	159	1,2	151	1,2	92	3,2	1.149	2,1	8.798	9.946		-24	-0,2
ZVB	RD Güterbahnhof	328	1,6	243	4,9	235	1,7	225	1,8	143	5,0	1.174	2,2	24.325	25.499		-201	-0,8
ZVB	RD Kreishafen	328	1,6	537	10,9	176	1,3	173	1,4	166	5,8	1.380	2,5	17.258	18.638		-312	-1,6
ZVB	RD Alter Bauhof	590	2,9	53	1,1	646	4,8	461	3,6	480	16,8	2.229	4,1	25.678	27.907		-403	-1,4
ZVB	RD Flensburger/Eckernförder Str.	102	0,5	5	0,1	77	0,6	58	0,5	55	1,9	296	0,5	4.211	4.507		-13	-0,3
SO	RD GE Friedrichstädter Str.	2.138	10,4	503	10,2	1.607	11,9	1.497	11,7	675	23,6	6.419	11,8	33.385	39.804		-1.396	-3,4
	Rendsburg Sonstige Lagen Mittel/Schleife									14	0,5	14	0,0	3.269	3.284		-16	-0,5
	Rendsburg Sonstige Lagen Nordwest									57	2,0	57	0,1	2.187	2.244		-16	-0,7
ZVB	Σ Büdelsdorf Zentrum	338	1,7	82	1,7	259	1,9	246	1,9	230	8,1	1.154	2,1	38.093	39.248		-122	-0,3
	Büdelsdorf Sonstige Lagen									11	0,4	11	0,0	7.433	7.445		-25	-0,3
	NV Erfde - ZVB							230	1,8			230	0,4	2.644	2.874		-26	-0,9
	NV Erfde - GE/Sonstige							653	5,1			653	1,2	7.332	7.985		-115	-1,4
	NV Kropp - ZVB	37	0,2	9	0,2	61	0,5	154	1,2	3	0,1	263	0,5	10.987	11.250		-50	-0,4
	NV Kropp - GE/Sonstige	82	0,4	9	0,2	146	1,1	323	2,5	3	0,1	563	1,0	24.095	24.658		-142	-0,6
	NV Dellstedt					13	0,1					13	0,0	346	360		-0	-0,1
	NV Wrohm					53	0,4					53	0,1	1.046	1.099		-1	-0,1
	NV Tellingstedt	41	0,2	63	1,3	996	7,4	102	0,8			1.203	2,2	11.537	12.740		-260	-2,0
	NV Tetenhusen							81	0,6			81	0,1	1.210	1.291		-9	-0,7
	Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	4.585	22,4	1.648	33,3	4.427	32,8	4.353	34,0	1.929	67,6	16.942	31,0	223.837	240.779		-3.131	-1,3
	Diffuser Abfluss	819	4,0	245	5,0	804	6,0	640	5,0	114	4,0	2.621	4,8					
	Ausgabenvolumen	20.476	100,0	4.943	100,0	13.500	100,0	12.797	100,0	2.854	100,0	54.569	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

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

berührt – der Getränkefachmarkt ebenfalls leicht reduziert im Umsatz gedeckelt. Hauptadressat im Ortszentrum ist der neuaufgestellte moderne Lidl-Discounter mit 1.400 qm Verkaufsfläche. Lidl weist optimale betreibergerechte Objektbedingungen auf. Der Umsatzabzug insb. für Lidl im Ortszentrum bewegt sich ungefähr auf dem Niveau wie die zuvor durch die Lidl-Neuaufstellung im Ortskern erzeugte Umsatzumverteilung vom Standort Disshorn dorthin – sie wird mithin überwiegend wieder ausgeglichen. Trotz rechnerisch erhöhter Belastung ergeben sich keine negativen städtebaulichen Effekte für den Ortskern.

Sonstiger Handel in Fockbek wird mit -3,0 % nur gering tangiert und bewegt sich noch im Rahmen üblicher Marktschwankungen.

Zone 2 (Nübbel):

Kleinhandel in Nübbel dient der lokalen Grundversorgung und wird in dieser Funktion kaum spürbar berührt mit -0,9 %.

Zone 3 (Raum Hamdorf):

In Hamdorf agiert ein Netto-Discounter als Nahversorger. Dieser steht besonders mit dem Aldi-Discounter des untersuchten Projektes in Konkurrenz. Die Hamdorfer Nahversorgung wird mit -6,1 % belastet. Netto dürfte diese Belastung gut auffangen können. Der Markt verfügt über einen eigenen „Versorgungsraum“ für den Netto den nächst erreichbaren Lebensmittelmarkt darstellt. In diesem als Zone 3 dargestellte Bereich agiert Netto als dominanter Nahversorger mit einer Alleinstellung. Weiterer Handel in der Zone 3 dient der lokalen Grundversorgung und wird mit -1,9 % unerheblich belastet.

Zone 4 (Raum Hohn):

Das Ortszentrum Hohn verfügt zukünftig über einen modernen Supermarkt-Neubau an der zentralen Ortsdurchfahrt. Das Objekt wird durch Wohnungsbau zusätzlich gestärkt und profitiert ferner durch eine Alleinstellung im Raum Hohn. Der Supermarkt steht vordringlich mit dem Edeka-Markt Disshorn im Wettbewerb. Die Reichweite der Hohner Versorgung dürfte bis nach Tetenhusen im Norden sowie in die Zone 4 verstärkt ausstrahlen. Das Ortszentrum Hohn dürfte mit -11,0 % gleichwohl die relativ höchste prozentuale Belastung durch die Neuaufstellung in Disshorn im Untersuchungsraum zu verkraften haben. Der Supermarkt-Neubau dürfte in seinem Zielumsatz um knapp 0,7 Mio. Euro p. a. reduziert werden jedoch weiterhin eine gute Flächenauslastung aufweisen, welche einen nachhaltigen Betrieb gewährleistet. Der Standort in Hohn profitiert zusätzlich auch von Durchfahrtsverkehr aufgrund der Kreuzungslage der B 202 (Erfde-Hohn-Fockbek-Rendsburg) und der Landesstraße L 39 (Kropp-Hohn-Hamdorf).

Zone 5 (RD-Seemühlen):

Im Wohnstadtteil Rendsburg-Seemühlen ist keine Nahversorgung vorhanden.

» Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Mittelzentrum Rendsburg ergeben sich in den benachbarten Handelsstandorten im nordwestlichen Stadtbereich leichte Verschiebungen. Die Fachmarkttagglomeration Friedrichstädter Straße wird trotz beachtlicher Rückführung von Abflüssen dorthin auf Grund ihres hohen Umsatzvolumens nur recht gering mit ca. -3,4 % Umsatzabzügen tangiert. In der Fachmarktlage bestehen neben einem Aldi-Discounter (eigenkonkurrenz/-kannibalisierung) mit dem Famila-SBWH und dem nunmehr neuen Kaufland-SBWH zwei Großflächen. Mit dem Ausbau von Edeka in Fockbek dürften Käufe von Fockbekern und auch Umlandbewohnern in die Fachmarkttagglomeration zurückgehen, da diese nunmehr in kürzerer Fahrdistanz ein gutes Betriebstypenspektrum bei ausreichender Artikelanzahl in Disshorn vorfinden. Insoweit werden in der Fachmarkttagglomeration neben der Aldi-Eigenkannibalisierung die beiden Großflächen Famila und Kaufland dominante Umsatzabzüge aufzufangen haben.

Das Nahversorgungszentrum Alter Bauhof in Rendsburg-Mastbrock verfügt künftig mit einem ebenfalls neu aufgestellten Lidl, Aldi, dm-Drogeriemarkt und Edeka Vollsortimenter über ein zeitgemäßes und umfassendes Angebotspektrum im Rendsburger Norden. Durch die dortige bereits unterstellte Lidl-Entwicklung würden zuvor bereits Umsätze aus dem westlichen Umland inkl. Fockbek nach Rendsburg verschoben, welche nunmehr durch die Planung in Fockbek in Teilen wieder zurückgeholt würden. Da es sich hierbei vorwiegend um eine Korrektur von Streuverflechtungen vor dem Hintergrund eines ebenfalls erheblichen Umsatzvolumens handelt, würde das NVZ Alter Bauhof mit ca. -1,4 % nur marginal tangiert. Dies trifft in ähnlicher Größenordnung ebenfalls auf das NVZ Kreishafen (Famila, Lidl, Penny) zu. Sonstige Lagebereiche werden in Rendsburg ebenfalls nur marginal mit Umverteilungsquoten von max. - 0,8 % belastet.

Entsprechend fallen auch in der übrigen Region sämtliche Belastungen in einem Bereich aus, der üblichen Marktschwankungen entspricht. Im ländlichen Zentralort Erfde treten mit ca. -1,4 % noch die relativ höchsten Umverteilungen auf. Hier werden die Betriebe im Gewerbegebiet (Aldi, Lidl, Getränkemarkt, Schauen&Kaufen) in einer unproblematischen Größenordnung berührt. Das Ortszentrum ist nochmals geringer mit -0,9 % betroffen. Die Nahversorgung in Tellingstedt wird aufgrund verschobener Umsätze insb. aus der Zone 3 (Raum Hamdorf) mit -2,0 % ebenfalls nur unerheblich berührt. Der Zentralort Kropp wird damit nicht mehr als -0,6 % kaum spürbar tangiert. Sonstige Orte weisen ähnlich niedrige und für die jeweiligen Anbieter kaum als solche erkennbaren Umverteilungseffekte auf.

Insgesamt erweisen sich die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben im Kern-Einzugsgebiet als auch die überörtlichen Verdrängungswirkungen als unkritisch. Zwar treten in Hohn und in Fockbek in Einzelfällen erhöhte bis hohe Umverteilungsquoten auf, welche jedoch auf leistungsstarke Anbieter treffen und diese in ihrem Bestand nicht gefährden. In Hohn tritt, wie im folgenden berechnet, in Folge der Baulandentwicklung zudem eine Kompensation der Verdrängungswirkungen durch erhöhtes Nachfragewachstum ein.

7.2 Dynamische Betrachtung (Ausblick 2025)

Das Projektvorhaben des Neubaus eines rd. 2.500 qm VKF messenden Lebensmittel-Vollsortimenters inkl. Backshop/Café sowie eines 1.050 qm Aldi-Discounters in Fockbek am Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn ist in der Gesamtbetrachtung als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbeiriche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Falle sind eine

- im Einzugsgebiet niedrige und auch künftig nicht mehr als moderate Wettbewerbsintensität sowie
 - ein weiter anhaltendes Nachfragewachstum
- entlastend anzuföhren. Zudem ist das Wettbewerbsnetz ausreichend belastbar und modern aufgestellt -- insbesondere im ländlichen Zentralort Hohn (Supermarkt-Neubau) sowie Hamdorf (Netto) als auch im Ortszentrum Fockbek mit dem Lidl-Neubau.

Wie eingangs erläutert sind Verdrängungswirkungen grundsätzlich auch vor dem Hintergrund der Nachfrageentwicklung des Einzugsgebietes sowie dem regionalen Umfeld zu bewerten. In einem fallenden Markt (Einwohnerverlust, Kaufkraftverlust) ist die „Maßgeblichkeitsschwelle“ niedriger anzusetzen. In einem wie in Fockbek und Hohn durch Einwohnerwachstum geprägtem Umfeld können dagegen auch mäßige oder gar erhöhte Belastungen noch als „verträglich“ und damit nicht strukturschädigend gelten.

Eine tiefergehende Auseinandersetzung ist im vorliegenden Falle aufgrund der regionalen Einwohnerdynamik der jüngsten Vergangenheit und prognostizierten Zukunft angezeigt, so dass wir im nachstehenden Abschnitt eine Dynamisierung des Marktgeschehens abbilden.

Diese setzt auf die Einwohnerentwicklung gem. Ausführungen Kap. 3 „Einzugsgebiet“ und die durch bulwiengesa berechnete Trendvorschau der langfristigen Verbrauchsausgabensteigerungen auf. Wir stellen hierfür auf einen relativ sicheren 5-Jahreszeitraum ab und geben damit einen Ausblick in das Jahr 2025. Zu diesem Zeitpunkt wird das Planvorhaben seine volle Marktwirksamkeit erreichen.

Die Kaufkraftbindungsquoten der „Modellrechnung ZUKÜNFTIG/Ausblick 2025“ spiegeln die selben Einkaufspräferenzen/-quoten wieder wie in der statischen Berechnung „Modellrechnung ZUKÜNFTIG“. Verändert hat sich die Einwohnerbasis im Einzugsgebiet, welche von 17.634 Einwohnern auf ca. 17.815 Einwohner steigen dürfte (+1,0 %). Der Pro-Kopf Verbrauchsausgabesatz wird für das Jahr 2025 mit rd. 3.400 Euro p. a. prognostiziert. Für das Kaufkraftniveau gehen wir im Rahmen eines Worst-Case Ansatzes von einer Stagnation aus.

Die dynamische Betrachtung für das Jahr 2025 ergibt folgende Ergebnisse:

1. Das Nachfragevolumen im Einzugsgebiet steigt von rd. 54,6 Mio. (2020) auf zukünftig ca. 60,5 Mio. Euro p. a. im Jahr 2025 an (+5,9 Mio. Euro/+10,8 %).
2. Die Umsatzleistung des projektierten Verbundstandortes erhöht sich von 20,9 auf ca. 23,1 Mio. Euro p. a. Dementsprechend erhöht sich die Flächenproduktivität von 5.900 auf rd. 6.500 Euro je qm Verkaufsfläche des Verbundstandortes.
3. Bei gleichbleibender Wettbewerbssituation werden projektinduzierte Verdrängungswirkungen durch das Nachfragewachstum innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes näherungsweise ausgeglichen. Das mit -11,0 % noch in der statischen Analyse (Berechnungs-/Einwohnerstand 31.12.2020) berechnete Umverteilungsvolumen für das Ortszentrum Hohn wird die Belastung voraussichtlich

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Fockbek, NVZ Disshorn – Zukünftig (Ausblick 2025)

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Typ	Standortbereich	Zone 1 Fockbek		Zone 2 Nübbel		Zone 3 Raum Hamdorf		Zone 4 Raum Hohn		Zone 5 RD-Seem.		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*			Umsatz	Umsatz/Marktanteil	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	Projekt - Edeka	7.741	33,8	1.456	27,5	2.480	17,3	1.836	12,4	343	11,0	13.857	22,9	1.399	15.256	36,0	5.256	52,6
ZVB	Projekt Aldi	3.161	13,8	582	11,0	805	5,6	1.023	6,9	155	5,0	5.725	9,5	487	6.212	14,7	1.712	38,0
SO	Disshorn	10.902	47,6	2.038	38,5	3.285	22,9	2.858	19,4	498	16,0	19.582	32,4	1.886	21.468	50,7	6.968	48,1
ZVB	Fockbek Ortszentrum	5.412	23,6	878	16,6	1.409	9,8	1.824	12,4	344	11,1	9.867	16,3	380	10.247	24,2	247	2,5
	Fockbek Sonstige Lagen	333	1,5	51	1,0	70	0,5	72	0,5	30	1,0	556	0,9	24	581	1,4	41	7,6
	Zone 1 (Fockbek)	16.647	72,7	2.967	56,0	4.764	33,1	4.754	32,2	873	28,1	30.005	49,6	2.291	32.295	76,3	7.256	29,0
	Zone 2 (Nübbel)			100	1,9							100	0,2	7	106	0,3	6	6,3
	NV Hamdorf	97	0,4	201	3,8	2.703	18,8	266	1,8			3.267	5,4	266	3.533	8,3	33	0,9
	NV Elsdorf-Westermühlen					282	2,0	14	0,1			296	0,5	19	315	0,7	15	5,0
	Zone 3 (Raum Hamdorf)	97	0,4	201	3,8	2.985	20,8	280	1,9			3.564	5,9	284	3.848	9,1	48	1,3
	NV Hohn - Ortskern	115	0,5			1.058	7,4	3.899	26,4	11	0,4	5.082	8,4	929	6.011	14,2	11	0,2
	NV Hohn - Sonstige							51	0,3			51	0,1	6	56	0,1	6	12,5
	NV Lohe-Föhrden							22	0,1			22	0,0	6	28	0,1	3	12,1
	Zone 4 (Raum Hohn)	115	0,5			1.058	7,4	3.971	26,9	11	0,4	5.155	8,5	941	6.096	14,4	21	0,3
	Zone 5 (RD-Seem.)																	NUM!
	Umsatz/KKB im Einzugsgebiet (Zone 1-5)	16.859	73,6	3.268	61,7	8.807	61,3	9.005	61,0	883	28,4	38.823	64,2	3.523	42.345	100,0	7.331	20,9
	Abfluss nach ...																	
ZVB	RD Innenstadt total	674	2,9	154	2,9	169	1,2	174	1,2	101	3,2	1.272	2,1	9.578	10.850		880	8,8
ZVB	RD Güterbahnhof	366	1,6	261	4,9	250	1,7	260	1,8	155	5,0	1.292	2,1	26.481	27.774		2.074	8,1
ZVB	RD Kreishafen	366	1,6	576	10,9	188	1,3	199	1,4	181	5,8	1.510	2,5	18.788	20.298		1.348	7,1
ZVB	RD Alter Bauhof	660	2,9	57	1,1	688	4,8	532	3,6	522	16,8	2.458	4,1	27.954	30.412		2.102	7,4
ZVB	RD Flensburger/Eckernförder Str.	115	0,5	5	0,1	82	0,6	66	0,5	60	1,9	328	0,5	4.584	4.911		391	8,7
SO	RD GE Friedrichstädter Str.	2.391	10,4	539	10,2	1.711	11,9	1.728	11,7	735	23,6	7.103	11,8	36.345	43.448		2.248	5,5
	Rendsburg Sonstige Lagen Mittel/Schleife									16	0,5	16	0,0	3.559	3.575		275	8,3
	Rendsburg Sonstige Lagen Nordwest									62	2,0	62	0,1	2.381	2.443		183	8,1
ZVB	Σ Büdelsdorf Zentrum	378	1,7	87	1,7	275	1,9	284	1,9	251	8,1	1.275	2,1	41.470	42.745		3.375	8,6
	Büdelsdorf Sonstige Lagen									12	0,4	12	0,0	8.092	8.105		635	8,5
	NV Erfde - ZVB							266	1,8			266	0,4	2.878	3.144		244	8,4
	NV Erfde - GE/Sonstige							753	5,1			753	1,2	7.982	8.735		635	7,8
	NV Kropp - ZVB	41	0,2	10	0,2	65	0,5	177	1,2	3	0,1	296	0,5	11.961	12.257		957	8,5
	NV Kropp - GE/Sonstige	92	0,4	10	0,2	155	1,1	373	2,5	3	0,1	633	1,0	26.231	26.864		2.064	8,3
	NV Dellstedt					14	0,1					14	0,0	377	391		31	8,7
	NV Wrohm					56	0,4					56	0,1	1.139	1.195		95	8,6
	NV Tellingstedt	46	0,2	68	1,3	1.061	7,4	118	0,8			1.293	2,1	12.560	13.852		852	6,6
	NV Tetenhusen							93	0,6			93	0,2	1.318	1.411		111	8,5
	Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	5.129	22,4	1.766	33,3	4.715	32,8	5.024	34,0	2.099	67,6	18.733	31,0	243.677	262.410		18.500	7,6
	Diffuser Abfluss	916	4,0	262	5,0	856	6,0	739	5,0	124	4,0	2.896	4,8					
	Ausgabenvolumen	22.903	100,0	5.296	100,0	14.378	100,0	14.768	100,0	3.107	100,0	60.452	110,8					

Quelle: bulwiengesa AG

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

kompensiert haben. Insbesondere durch die hohe Nachfragesteigerung in Hohn selbst – ausgelöst durch das hohe Einwohnerwachstum durch die Entwicklung zweier Wohngebiete im Nahumfeld des Supermarktneubaus an der Ortsdurchfahrt.

Die Belastungswirkungen dürften bei allen anderen Lagebereichen bis 2025 teilweise deutlich überkompensiert werden. Diese umliegenden Wettbewerbsstandorte werden eine gegenüber dem Berechnungsstand 31.12.2020 deutlich gesteigerte Umsatzbasis aufweisen (+0,9 % bis +12,5 %).

>> Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

Bei einem veränderten Nachfragenvolumen im Jahre 2025 verändert sich bei gleichbleibenden Kaufkraftbindungen des Projektvorhabens das Umsatzvolumen der beiden projektierten Lebensmittelmärkte.

Die Auslastung beider Märkte erhöht sich im Vergleich zur statischen Betrachtung um knapp 10 % und liegt für Edeka im Jahr 2025 bei gut 6.400 Euro/qm Verkaufsfläche und bei Aldi bei knapp 6.700 Euro/qm Verkaufsfläche. Dies erhöht die bereits gute betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit beider Märkte.

Umsatzschätzung Planvorhaben Edeka/Aldi Ausblick 2025

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung	Umsatz- chance Tsd. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... Herkunft Kern-Rand- sortiment
1	6.570	22.903	47,6 %	10.902	50,8 %
2	1.552	5.296	38,5 %	2.038	9,5 %
3	4.306	14.378	22,9 %	3.285	15,3 %
4	4.424	14.768	19,4 %	2.858	13,3 %
5	963	3.107	16,0 %	498	2,3 %
EZG	17.815	60.452	32,4 %	19.582	91,2 %
		plus externer Zufluss		1.886	8,8 %
		Umsatz Periodischer Bedarf p. a.		21.468	100,0 %
		zzgl. Gebrauchsgüter		1.616	7,0 %
		Gesamtumsatz p. a.		23.084	100,0 %

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufs- fläche	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf - Supermarkt+Backshop	15.256	2.250 qm	6.780
Gebrauchsgüter	550	100 qm	5.500
Σ Edeka	15.806	2.350 qm	6.726
Cafe/Sitzbereich	300	150 qm	2.000
Σ Edeka inkl. Cafe	16.106	2.500 qm	6.442
Periodischer Bedarf - Aldi	6.212	964 qm	6.444
Gebrauchsgüter - Aldi	910	100 qm	9.102
Σ Aldi	7.122	1.064 qm	6.694
Gesamtprojekt	23.228	3.564 qm	6.517

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

8 Prüfung raumordnerischer Vorgaben

8.1 LEP Schleswig-Holstein 2021 – Fortschreibung

Die Prüfung beschränkt sich ausschließlich auf das Vorhaben anwendbare Zielstellungen. Fockbek zählt zu den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. Großflächige Nahversorgung ist dort möglich, wenn sie primär der Eigenversorgung dient. Im Einzelnen:

>> Zentralitätsgebot (3 Z)

„(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“

sowie

„(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

- (a) die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,
- (b) nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,
- (c) diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),
- (d) sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3)).“

Die oben genannten Ziele (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) werden im Anschluss geprüft. Von den aufgeführten 4 Alternativen könnten 3 gleichzeitig durch das Vorhaben eingehalten werden:

- (a) Die Voraussetzung würde eingehalten (s. Kap. 7.1):

Zielumsatz Verbundstandort (Periodischer Bedarf): 19,4 Mio. Euro p. a.
Nachfragevolumen in Fockbek (dto.): 20,5 Mio. Euro p. a.

Der Zielumsatz unterschreitet das lokale Nachfragevolumen.

- (b) Auch diese Voraussetzung würde eingehalten:

Am Standort Disshorn agiert in Fockbek der einzige Supermarkt. Die Ertüchtigung von Edeka und Aldi dient der Sicherung der Nahversorgung insb. des westlichen Siedlungskörpers von Fockbek sowie auch der ergänzenden Versorgung des für den Betriebstyp „großer Supermarkt/Verbrauchermarkt“ nicht ausreichend tragfähigen ländlichen Raums westlich von Fockbek.

- (c) Diese Anforderung kann ebenfalls nachgewiesen werden:

Die benachbarte Rendsburger Siedlung Seemühlen grenzt an Fockbek und verfügt zudem nicht über eigene Nahversorgung.

✓ Ziel erfüllt

>> Kongruenzgebot (5 Z)

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,
- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.“

sowie die zugehörige Bergündung:

„... Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Die Überschreitung eines Umsatzanteils von 30 Prozent ist insbesondere in dünn besiedelten ländlichen Räumen zur Sicherung der Nahversorgung zulässig. Dünn besiedelte Räume liegen fernab der Städte, sind nicht an diese angebunden und zeichnen sich durch eine Bevölkerungsdichte (Einwohnerinnen und Einwohner pro Quadratkilometer) weit unter dem Landesdurchschnitt aus. Zudem zeichnen sich diese Regionen häufig durch besondere geografische Gegebenheiten aus, zum Beispiel Insellage oder Grenzregion. ...“

Das Vorhaben strahlt über die Standortgemeinde Fockbek hinaus aus. Die überörtliche Markteinflussnahme ist jedoch gering im Sinne von „nicht wesentlich“.

Dies äußert sich sowohl in der Intensität von Umschichtungswirkungen als auch dem Umstand, dass der Vorhabenumsatz zu gut der Hälfte mit Einwohnern der Gemeinde Fockbek erwirtschaftet werden wird (s. Umsatzschätzung in Kap. 7.1). Der auswärtige Anteil (Verflechtungsbereich Fockbek: Gemeindegebiet) liegt damit bei knapp 50 % und damit oberhalb des 30 % Schwellenwertes. Das LEP Schleswig-Holstein sieht jedoch gerade für Räume mit geringem Einwohnerpotential und entsprechenden reduzierten Tragfähigkeiten tolerierbare Abweichungen vor.

Das westliche Umland von Fockbek weist Einwohnerdichten von rd. 51 Einw./qkm auf und liegt damit deutlich unterhalb dem Landesdurchschnitt von

Schleswig-Holstein mit 184 Einw./qkm. Damit ist eine wichtige raumstrukturelle Voraussetzung für die Tolerierung einer Überschreitung des Schwellenwertes gegeben zumal der westliche Raum von Fockbek mit dem südlich verlaufenden Nord-Ostsee-Kanal eine markante räumliche Barriere aufweist.

Ferner stellt Fockbek einen wichtigen Arbeitsplatzstandort mit 2.400 Beschäftigten, die stark aus dem westlichen Umland nach Fockbek pendeln. Erhöhte Umsatz- und Kundenanteile spiegeln die herausgehobene Arbeitsplatzbedeutung Fockbeks auch für das westliche Umland wider.

Vor dem Hintergrund des für größere Supermärkte nicht ausreichend tragfähigen einwohner- und strukturschwachen ländlichen Raumes westlich von Fockbek besteht eine gewisse Arbeitsteilung. Fockbek ist die nächstgelegene Gemeinde westlich von Rendsburg, welche über ausreichend Tragfähigkeit für die Entwicklung dieser Betriebstypik auch in der hier geplanten Kombination verfügt. Der Fockbek bzw. das Nahversorgungszentrum Disshorn übernimmt insoweit eine ergänzende Versorgung für das westliche Umland ohne die dort entwickelbare Eigenversorgung zu begrenzen.

Der erhöhte Anteil auswärtiger Kunden ist begründet im strukturschwachen und dünn besiedelten Raum westlich von Fockbek mit mangelnden Tragfähigkeiten entsprechend größerer Lebensmittelmarkt-Betriebstypen, gleichzeitig hoher Arbeitsplatzbedeutung Fockbeks für das Umland mit entsprechenden Pendlerbeziehungen ohne jedoch die Eigenentwicklung vor Ort zu beschränken.

✓ Ziel erfüllt

» Beeinträchtigungsverbot (4 Z)

„(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“

Die durchgeführte Wirkungsanalyse zeigt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des umliegenden Standortnetzes inkl. zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zudem ist mit erheblichen Entlastungseffekten in den nächsten 5 Jahren bis 2025 zu rechnen. Sowohl in Fockbek als auch im Zentralort Hohn bestehen einwohnerwirksame Wohngebietsentwicklungen, welche die Nachfragebasis erheblich ansteigen lässt und somit aktuelle Umverteilungswirkungen in diesem 5-Jahreszeitraum kompensieren und mehrheitlich deutlich überkompensieren werden dürften.

✓ Ziel erfüllt

» Integrationsgebot (Z)

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

(...)

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

Das Vorhaben befindet sich benachbart zum bzw. am Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn gem. REHK 2013/Fortschreibung Entwurf 2021 sowie im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Fockbek und weist mit knapp 1.200 Einwohnern in einem 700 m Gehradius eine ausreichende Einwohnereinbettung trotz bis dato lediglich halbseitiger Siedlungsumfassung auf. Gem. REHK 2021 Fortschreibung gelten Standorte mit einer Siedlungseinbettung ab 1.000 Einwohnern im ländlichen Raum bei gleichzeitiger halbseitiger Siedlungsanbindung als ausreichend siedlungsstrukturell integriert.

Das Randsortiment der Lebensmittelmärkte (u. a. Aktionsware) weist, gem. LEP Schleswig-Holstein 2021 - Fortschreibung, einen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment auf.

Das Vorhaben hält das (siedlungsstrukturelle) Integrationsgebot ein.

✓ Ziel erfüllt

8.2 Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg Fortschreibung 2021

>> Steuerungsleitlinien

- REHK Entwurf 2021 (S. 187):
„Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte:
 Vorab-Orientierungswerte für größere Umlandgemeinden ohne zentralörtliche Funktion Fockbek, Osterrönfeld, Westerrönfeld, Jevestedt und Schacht-Audorf sind:
 - Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.000 - 2.000 qm
 - Lebensmittel-Discounter ca. 900 - 1.200 qm (...)
 Da sich der ZVB Fockbek im lokalen Wettbewerb gegenüber dem Lagebereich Disshorn behaupten muss und über eine ausreichende Nachfragedecke verfügt, gilt für Discounter (abweichend von den übrigen Umlandgemeinden) auch dort wie in Rendsburg und Büdelsdorf eine Zielgröße von bis zu 1.400 qm VKF als Orientierungswert.“

Die geplante Verkaufsfläche am Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn liegt für den Edeka-Supermarkt mit ca. 2.350 qm eigengenutzter Verkaufsfläche rd. 350 qm oberhalb der Grenze für Lebensmittel-Vollsortimenter. Der Aldi-Discounter bewegt sich mit 1.050 qm VKF am unteren Rand der für Lebensmittel-Discounter geltenden Richtwerte. Damit wird der implizite Verkaufsflächenabstand gem. Konzept im Discountbereich für das Ortszentrum Fockbek noch gewahrt. Die bereits vorhandene und noch steigende Einwohnerplattform in Fockbek geht über die der übrigen Landgemeinden im Kooperationsraum hinaus. Da die differenzierte Untersuchung ergab, dass das Vorhaben ausreichend tragfähig und zentrenverträglich umgesetzt werden kann, kann der Richtwert aus Gutachtersicht ausnahmsweise leicht überschritten werden.

✓ **Leitlinie leicht überschritten, jedoch tolerierbar**

- REHK Entwurf 2021 (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 Versorgungsbereich, 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 bei gleichzeitiger Verlagerung im Nahbereich im Einklang mit den vorgenannten Bedingungen.

✓ **Leitlinie erfüllt**

- REHK Entwurf 2020 (S. 187):
„Siedlungsstrukturelle Integration von Lebensmittelmärkten:
 Großflächige Lebensmittelmärkte sind gemäß Integrationsgebot im LEP nur in ausreichend siedlungsstrukturell integrierten Lagen zulässig. Als Orientierungswerte für eine ausreichende siedlungsstrukturelle Integration von Nahversorgungsstandorten gelten:
 - im siedlungsmäßig verdichteten Raum (Rendsburg, Büdelsdorf) mindestens 2.000 Einwohner und
 - im ländlichen Raum mindestens 1.000 Einwohner in einem 700-m-Radius um den Projektstandort (vereinfacht eine 10-Minuten-Gehdistanz wiedergebend; unüberwindbare Barrieren sind herauszurechnen) sowie
 - eine Siedlungsanbindung des Standortes in mindestens zwei Himmelsrichtungen.
 - Für die gemäß o. g. Maßstäbe nicht ausreichend integrierte Fachmarktlage Friedrichstädter Straße gelten für dort bereits vorhandene Lebensmittelmärkte gesonderte Vorgaben gem. Kap. 7.7 §2.“

Der zukünftige Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn gem. REHK 2013 / Fortschreibung Entwurf 2021 weist mit knapp 1.200 Einwohnern in einem 700 m Gehradius eine noch ausreichende Einwohnereinbettung trotz bis dato lediglich halbseitiger Siedlungsumfassung auf.

✓ **Leitlinie erfüllt**

- REHK Entwurf 2021 (S. 188):

„Beeinträchtungsverbot:

„Großflächige Vorhaben der Nahversorgung sollen die Tragfähigkeit des umgebenden ausreichend wohnintegrierten Nahversorgungsnetzes sowie die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der in ihrem im Einflussbereich liegenden zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen.

Dies gilt auch für Drogeriemärkte, sofern diese großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Standortes sind.

(...)

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 Verkaufsfächenzuwachses dem Beeinträchtungsverbot entsprochen.

✓ **Leitlinie erfüllt**

9 Ergebnis

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Erweiterung und Verlagerung der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi in Fockbek. Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

Fockbek weist gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf. Die positive Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre ist aufgrund bestehender Wohnungsbauvorhaben auch in den nächsten Jahren zu erwarten. Sowohl in Fockbek als auch in der Nachbargemeinde Hohn bestehen aktuell in Bau befindliche Vorhaben sowie als gesichert geltende Projekte, welche die Einwohnerbasis erhöhen.

Zukünftig ist von einer stabilen bis leicht steigenden Nachfrageplattform im periodischer Bedarf innerhalb des Einzugsgebietes auszugehen.

Gemäß REHK Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 sowie der Fortschreibung 2020/2021 (Entwurf) befindet sich das Vorhaben innerhalb des Sonderstandort Nahversorgungszentrum Disshorn.

Edeka stellt den einzigen in Fockbek aktiven Supermarkt dar. Aldi wird dagegen von dem hochmodernen Lidl-Discounter im Ortszentrum Fockbek begleitet. Der Standort Disshorn stellt sowohl für die Fockbeker Bevölkerung als auch das einwohner- und strukturschwache ländliche Umland im Westen von Fockbek einen wichtigen Versorgungsstandort dar.

Eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzquote sowie mehr als 2.400 Arbeitsplätze in Fockbek bei gut 2.000 Einpendlern zeigen die hohe Bedeutung Fockbeks als Arbeitsplatzstandort an. Aus dem westlichen strukturschwachen Raum verzeichnet Fockbek hohe Einpendlerzahlen – mit sämtlichen niederrangigen Zentralorten (Hohn, Erfde, Kropp) kann Fockbek ein positives Pendleraldo vorweisen. Eine hohe Auspendlerquote Fockbeks wird demnach von einer Vielzahl von Arbeitnehmern des westlichen Umlandes ausgeglichen.

Das im Westen von Fockbek anschließende ländliche Umland (Amt Hohner Harde etc.) weist aufgrund geringer Siedlungskonzentrationen der Einzelgemeinden keine ausreichende Tragfähigkeit für Vorhaben wie aktuell in Fockbek geplant auf. Fockbek ist die nächstgelegene Gemeinde westlich von Rendsburg, welche über ausreichend Tragfähigkeit für die Entwicklung dieser Betriebstypik auch in der hier geplanten Kombination verfügt. Fockbek bzw. das Nahversorgungszentrum Disshorn übernimmt insoweit eine ergänzende Versorgung für das westliche Umland ohne die dort entwickelbare Eigenversorgung zu begrenzen bzw. zu limitieren.

Diese deutlichen Unterschiede hinsichtlich Reichweite und Zentralität sind auch bei den Verkaufsflächendichten für Lebensmittelmärkte >400 qm ablesbar. Der gesamte KOOP-Raum weist rd. 0,70 qm Verkaufsfläche je Einwohner auf. Das Mittelzentrum Rendsburg 0,96 qm, Büdelsdorf 0,79 qm, Umlandgemeinden des KOOP-Raumes 0,44 qm Verkaufsfläche. Der Bundesdurchschnitt liegt auf langjährig stabilen Niveau bei rd. 0,42 qm je Einwohner.

Das Einzugsgebiet für das hier untersuchte Vorhaben liegt bei lediglich 0,30 qm je Einwohner Verkaufsfläche und verdeutlicht damit die raumstrukturellen Tragfähigkeitsunterschiede des ländlichen strukturierten Raumes westlich von Rendsburg bzw. Fockbek. Selbst nach der hier untersuchten Projektumsetzung läge die Verkaufsflächendichte mit 0,38 m VKF je Einwohner noch unter dem Bundesdurchschnitt.

Ein erhöhter Anteil von auswärtigen Kunden in Fockbek ist begründet im strukturschwachen und dünn besiedelten Raum westlich von Fockbek mit mangelnden Tragfähigkeiten entsprechend größerer Lebensmittelmarkt-Betriebstypen, gleichzeitig hoher Arbeitsplatzbedeutung Fockbeks für das Umland mit entsprechenden Pendlerbeziehungen und damit einhergehenden Kundenanteilen ohne dabei jedoch die Eigenentwicklung vor Ort zu beschränken.

Die Auswirkungsanalyse belegt, dass von dem Vorhaben am SO NVZ Disshorn keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit umgebender zentraler Versorgungsbereiche und auf die (Nah-)Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Erhöhte Projektwirkungen betreffen das Ortszentrum Hohn sowie Fockbek, wo die jeweiligen Lebensmittelmärkte aktuell komplett neu aufgestellt werden. In Hohn wird ein Edeka-Supermarkt in zentraler Lage neu errichtet, im Fockbeker Ortszentrum die Lidl-Filiale ebenfalls neu gebaut. Zudem treffen diese erhöhten Projektwirkungen auf zwei Gemeinden, welche in nächster Zeit teils deutliche Einwohnerzuwächse durch aktuellen Wohnungsneubau zu verzeichnen haben. Dies stärkt die Einwohner- und Nachfragebasis vor Ort.

Insgesamt erweisen sich die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben im Kern-Einzugsgebiet als auch die überörtlichen Verdrängungswirkungen als unkritisch. Zwar treten in Hohn und in Fockbek in Einzelfällen erhöhte bis hohe Umverteilungsquoten auf, welche jedoch auf leistungsstarke Anbieter treffen und diese in ihrem Bestand nicht gefährden.

In der Mittelfristvorausschau dürften die Belastungswirkungen in Hohn in einem 5-Jahreszeitraum kompensiert sein - bei allen anderen Lagebereichen bis 2025 werden Umsatzabgaben teilweise deutlich durch die Nachfragesteigerung überkompensiert. Diese umliegenden Wettbewerbsstandorte werden eine gegenüber dem Berechnungsstand 31.12.2020 deutlich gesteigerte Umsatzbasis aufweisen von +1 % bis +12 %.

Konkret werden durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie im relevanten Umfeld durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass dem Projekt auch bei den beabsichtigten Verkaufsflächen eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit zu bescheinigen ist.

Anhang

Verzeichnis der Abkürzungen

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

Immobilien-Nutzung: Erläuterung der Branchen- und Betriebstypencodes

Code	Branche/Betriebstyp	2,24	EDV/leere Datenträger	3,8	Automaten (z. B. EC-/Fotoautomaten)
0	Betriebe ohne Sortimentsschwerpunkt	2,25	Telekommunikation	3,9	Sonstige Angebote (z. B. Theaterkasse, T-Shirt-Druck)
0,1	Warenhäuser (z. B. Kaufhof, Karstadt)	2,3	DIY/Garten/Freizeit	4	Gastronomie
0,2	Sonderpostenmärkte	2,311	Bau-/Heimwerkermärkte, Baustoffhandlungen	4,1	Restaurants
1	Nahversorgung/Periodischer Bedarf	2,312	Holz-/Fliesenhandel und ähnliche Spezialisten	4,2	Kneipe/Bar
1,1	Nahrungs- und Genussmittel	2,32	Eisenwaren/Werkzeug-Fachhandel	4,3	Café/Coffee Shop/Bistro/Eisdiele
1,11	Supermarkt bis 1.500 qm VKF	2,33	Freilandpflanzen/Gartenbedarf/Gartencenter	4,4	Imbiss/Take Away/Systemgastronomie ohne Gastraum
1,12	Discounter	2,34	Floristik/Zimmerpflanzen	4,5	Fast-Food/Systemgastronomie mit Gastraum
1,13	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus ab 1.500 qm VKF	2,35	Fahrradhandel	4,6	Food-Court
1,14	Sonstige Lebensmittelmärkte (z. B. Bio, Getränke)	2,36	Kfz-Zubehör	4,7	Sonstige Einrichtungen (z. B. Saftbar, Brezelverkauf, Weinstand)
1,15	Lebensmittel-Kleinhandel/Kioske	2,37	Camping- und Caravanartikel	5	Entertainment
1,16	Lebensmittel-Handwerk: Backshops	2,38	Sportartikel (ohne Breitensportliche Bekleidung)	5,1	Multiplexkino, Kino, Sonderprojektionskino
1,17	Lebensmittel-Handwerk: Fleischer	2,4	Einrichtungsbedarf	5,2	Fitness-/Wellness-Center
1,2	Drogerie/WPR	2,41	Möbel, Küchen, Gartenmöbel	5,3	Bowling/Billard/Dart
1,21	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	2,42	Leuchten	5,4	Spielhallen/Automatenspiel/Casino
1,22	Kosmetika, Körperpflege	2,43	Heimtextilien inkl. Bettwaren	5,5	Kinderspielecenter/Indoor-Spielplatz
1,3	Pharmaziewaren	2,44	Bodenbeläge, Teppiche	5,6	Besucherattraktionen (z. B. Science-Center, Aquarium, Modelleisenbahnwelten)
1,31	Nahrungsergänzung und Vitaminpräparate	2,5	Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf	5,7	Sonstige Angebote
1,32	Medikamente	2,51	GPK/HHW	SONSTIGE NUTZUNGEN/LEERSTÄNDE	
1,4	Sonstige periodische Warengruppen	2,52	Bücher, Poster	6	Separate Lagerflächen/Nebenräume
1,41	Heimtierfutter	2,53	Spielwaren	7	Leerstand
1,42	Zeitungen, Zeitschriften	2,54	Musikalien	7,1	Leerstand Einzelhandelsflächen
2	Aperiodischer Bedarf	2,55	Schreibwaren, Bürobedarf	7,2	Leerstand Lagerflächen
2,1	Modischer Bedarf	2,56	Schmuck, Uhren, Edelmetalle	7,3	Leerstand Sonstige Flächen
2,11	Mode Vollsortiment	2,57	Sanitätsbedarf, Akustik, Optik	8	Vermietete Werbeflächen (z. B. Fassadenwerbung, Leuchtreklame, Vitrinen in Mall)
2,111	Herrenoberbekleidung (HAKA)	2,58	Sonstige Gebrauchsgüter	9	Sonstige Flächen
2,112	Damenoberbekleidung (DOB)	2,59	Zoobedarf (aperiodisch), Haustiere	9,1	Büroflächen
2,113	Kinder- und Babybekleidung	3	Einzelhandelsnahe Dienstleister	9,2	Wohnflächen
2,114	Sportbekleidung (Breitensportlich)	3,1	Friseur	9,3	Hotel
2,115	Wäsche/Kurzwaren/Accessoires	3,2	Reinigung/Reinigungsannahme		
2,12	Schuhe inkl. Sportschuhe	3,3	Änderungsschneiderei		
2,2	Elektro, Technik	3,4	Sonnenstudio/Kosmetiksalon		
2,21	Weißes Ware	3,5	Schuh-/Schlüsseldienst		
2,22	Braunes Ware/Tonträger (Unterhaltungselektronik)	3,6	Reisebüro		
2,23	Foto/Video	3,7	Bank-/Sparkasse-/Postfiliale		

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/ Marktanteil	
	Tsd. €	p.	Tsd. €	p.	Tsd. €	p.	Tsd. €	p.	Tsd. €	p.	Tsd. Euro	p. a.	Tsd. €	p.
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	2.416	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	0	242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,3		
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	0	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 Fernerliefen	242	1,0	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 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 Marktzentren 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 steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.