

STANDORTENTWICKLUNGSSTUDIE

Hollerstraße West, Büdelsdorf
Eckernförder Straße Ost, Rendsburg -
für das Sanierungsgebiet Hollerstraße West / Eckernförder Straße - Meynstraße



erstellt für: Stadt Büdelsdorf, Der Bürgermeister / FB Bauen und Umwelt
Am Markt 1, 24782 Büdelsdorf
sowie Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister / FB Bau
Am Gymnasium 4, 24757 Rendsburg

Projekt-Nr.: 103442

Hamburg, 17. März 2010

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	6	36
1.1	1	7	39
1.2	2	7.1	39
2	5	7.1.1	39
2.1	5	7.1.2	40
2.2	8	7.1.3	43
2.3	13	7.1.4	49
3	16	7.1.5	52
4	22	7.1.6	53
5	23	7.2	55
5.1	23	7.3	56
5.2	26	7.3.1	56
5.3	30	7.3.2	56
5.4	31	7.3.3	59
		7.3.4	61
		7.3.5	62
		7.3.6	62

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

1 AUSGANGSSITUATION, AUFGABENSTELLUNG UND METHODISCHES VORGEHEN

1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Städte Büdelndorf und Rendsburg haben die Festlegung des Sanierungsgebietes für den Bereich der Hollerstraße West sowie der Eckernförder Straße (östlich der Flensburger Straße) / Meynstraße beschlossen. Die Sanierungsplanung hat begonnen.

Auf der Büdelndorfer Seite markiert dieser Bereich den historischen Siedlungskern der Stadt Büdelndorf. Er ist überwiegend zusammenhängend, dabei meistens kleinteilig bebaut. Die Erdgeschosse werden durch Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie soziale und öffentliche Einrichtungen geprägt. Wohnen stellt in den Erdgeschossen eher die Ausnahme dar, ist jedoch in den Obergeschossen weit verbreitet.

Auf Grund der Kleinteiligkeit fehlt es trotz der relativ hohen Nutzungsdichte an einer befriedigenden Frequentierung, weshalb die Standortbedingungen offenbar für Nutzungen mit eigenem Zielkundenaufkommen noch zuträglich sind, nicht jedoch für Nutzungen mit höherem Anspruch an die Frequentierung des Standortes. Infolgedessen sind die vorhandenen Nutzungen als wenig synergetisch einzuschätzen. Insbesondere der Einzelhandel, welcher üblicherweise einen hohen Frequentierungsbeitrag leistet, ist anteilig unterdurchschnittlich ausgebildet. Des Weiteren auffällig ist ein deutlich erhöhter Ladenleerstand.

Vor kurzem hat rund 300 m südlich der westlichen Hollerstraße das EKZ Rondo (rd. 6.700 qm VKF) mit u. a. dem verlagerten Plaza SB-Warenhaus auf dem Gelände Eiderwiesen westlich der Brückenstraße eröffnet. (Fußläufige) Querverbindungen zur Hollerstraße sind zwar in

begrenztem Umfang hergestellt, führen jedoch durch Wohnquartiere und sind aller Voraussicht nach nicht als Teil einer durchgängigen Nutzungs- oder Geschäftsachse entwickelbar. Die - entfernungsbezogen weitere fußläufige Anbindung an die Eckernförder Straße Ost verläuft gleichfalls durch Wohnbebauung und ist ebenfalls nicht als durchgängige Nutzungs- und Geschäftsachse entwickelbar. Insoweit ist nicht anzunehmen, dass das SB-Warenhaus bzw. des EKZ Rondo insgesamt die Rolle einer deutlich frequenzstimulierenden Ankerstruktur für die westliche Hollerstraße wie auch das weitere Untersuchungsgebiet (dieses umfasst neben der Hollerstraße West die Eckernförder Straße Ost) einnehmen kann.

Eine Vitalisierung und Attraktivierung des Bereiches muss also primär aus sich selbst heraus entwickelt werden. Dabei spielt auch eine Rolle, dass die vorhandene Bausubstanz in hohem Maße erneuerungsbedürftig ist und ein Großteil der vorhandenen Ladenflächen - insbesondere auch die vakanten Flächen - als kaum noch marktgängig einzuschätzen sind.

Die (grenzüberschreitende) Sanierungsplanung reagiert auf diese Problemlage und verfolgt u. a. folgende Ziele:

- Erhalt, Sicherung und Ausbau der Nutzungsmischung,
- Verbesserung der Standortbedingungen für Dienstleistungseinrichtungen,
- Verbesserung des öffentlichen Straßenraums sowie
- Initiierung und Etablierung eines professionellen Standortmanagements.

In diesem Zusammenhang wird in Kürze ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet erstellt. Die Stadt Büdelndorf, vertreten durch den Bürgermeister und den Fachbereich Bau und Umwelt sowie die Stadt

Rendsburg, vertreten durch den Bürgermeister und den Fachbereich Bau, fragten die BulwienGesa AG nach einer begleitenden Standortanalyse mit Schwerpunktsetzung auf die Analyse der baulich-strukturellen Aktivierungspotenziale, eine Nutzungsanalyse v. a. des vorhandenen Geschäftsbesatzes, einer Tragfähigkeitsanalyse für geeignete Nutzungsverdichtungen sowie die Ableitung von Ansätzen für eine erfolgreiche Positionierung des Standortes Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost als vitalem Geschäftsbereich.

Um die aktuelle einzelhandelsseitige Position der Hollerstraße West im Gesamtbüdelsdorfer Kontext adäquat abbilden zu können, ist es daneben angezeigt, für den gesamten Büdelsdorfer Besatz eine Aktualisierung des im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes (2004) erstellten diesbezüglichen Datenkranzes durchzuführen. Die Untersuchung ist dabei so aufgebaut, dass diese Ergebnisse für dessen in 2010 geplante Fortschreibung Verwendung finden können.

1.2 Methodisches Vorgehen

Makrostandort Büdelsdorf

- Kurzausschnitt der Makrostandortes Büdelsdorf hinsichtlich Siedlungs- und Verkehrsstruktur, Projekten der Regional- und Stadtplanung (u. a. bedeutsame Wohnungsbauvorhaben), Einwohnerentwicklung und -prognose, Haushaltsstrukturdaten sowie Kaufkraft.
- Bewertung der Entwicklung im Zeitablauf, dabei auch rückschauend auf die Befunde im Jahre 2004.

Exkurs: Anforderungen an Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Kontext des demografischen Wandels

Nachfragesituation

- Berechnung bzw. Fortschreibung des aktuellen Nachfragevolumens in Büdelsdorf, differenziert nach den in der Untersuchung verwendeten Sortimentsabgrenzungen.

Büdelsdorf als Einzelhandelsstandort

- Verkaufsflächenstruktur:
 - Aktualisierung des aktiven Einzelhandels im Stadtgebiet in einer zu 2004 vergleichbaren und für die Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes kompatiblen Aufbereitung hinsichtlich Branchen und Lagebereichen.
 - Mehrsortimenter werden anteilmäßig den jeweiligen Branchen zugeordnet. Darstellung und Bewertung der Verkaufsflächendichte auch im Vergleich zu 2004.
 - Im Verdichtungsbereich entlang der Hollerstraße werden zudem die Leerstände, im übrigen Stadtgebiet größere Leerstände ab ca. 400 qm VKF erfasst.
 - Planvorhaben werden bereits als am Markt befindlich unterstellt, wenn sie im Bau sind oder Baurecht erhalten haben und wenn sie hinsichtlich Branche(n) und Verkaufsfläche operationalisierbar sind.
 - Der Untersuchungsbereich Hollerstraße West wird ausgekoppelt. Interpretation des Befundes vor allem im Hinblick auf die Rolle/Situation der westlichen Hollerstraße.
 - Charakterisierung der derzeitigen (Handels-)Nutzungsstruktur im gesamtstädtischen Kontext; Lageklassifizierung.

- Umsatzstruktur und Auslastung (Raumleistung):
 - Umsatzbewertung anhand betriebstypen-, betreiber- oder branchenspezifischer Flächenproduktivitäten. Wo verfügbar, werden reale Umsätze eingestellt.
 - Darstellung und Bewertung der gegenwärtigen Auslastung (auch im Vergleich zu 2004).
 - Planvorhaben werden bereits als am Markt befindlich unterstellt, wenn sie im Bau sind oder Baurecht erhalten haben und wenn sie hinsichtlich Branche(n) und Verkaufsfläche operationalisierbar sind.
 - Der Untersuchungsbereich Hollerstraße West wird auch hier ausgekoppelt. Die Interpretation der Befunde erfolgt vor allem im Hinblick auf die Rolle/Situation der westlichen Hollerstraße.
 - Berechnung der aktuellen Einzelhandelszentralität; Vergleich zu 2004.

Büdelsdorf als Dienstleistungsstandort

- Erhebung des Dienstleistungsbesatzes (Adresse, Anbieter, Branche/Angebot) - inkl. Gesundheits- und Finanzdienstleistungen - in den diesbezüglich relevanten Büdelsdorfer Lagebereichen Stadtzentrum (= Ortskern "mittlere" Hollerstraße und Bereich Hollerstraße West), Stadtzentrumserweiterung EKZ Rondo, Sonderlage Parkallee/Neue Dorfstraße sowie auf Rendsburger Seite im Bereich der (östlichen) Eckernförder Straße. Soweit in Form eine Begehung ermittelbar, überschlägige Einschätzung des Auftritts und der belegten Flächengröße.

- Qualitativ orientierte Strukturanalyse hinsichtlich ggf. fehlender oder schwach ausgebildeter Angebotsbereiche; Ausprägung einzelhandels-affiner personenbezogener Dienstleistungen (bspw. Friseur, Reisebüro).
- Einordnung der Stellung des Dienstleistungsbesatzes der Hollerstraße West in den Büdelsdorfer Gesamtkontext.

Entwicklungskonzept Mikrostandort Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost

- Betrachtung kleinräumiger Bevölkerungsdaten im Umfeld Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost im Vergleich (Altersstruktur, Ausländeranteil sowie Anteil Lohnsteuerpflichtige).
- Einzelhandelsstruktur und -situation im Untersuchungsgebiet (Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost).
- Totalerhebung der Erdgeschossnutzungen über den Einzelhandel hinaus (nicht identisch mit der Nutzungserhebung in der vorbereitenden Untersuchung im Sanierungsgebiet, da dort nicht auf die Erdgeschossnutzungen sondern die Gesamtimmobilie abgestellt wurde; die Erdgeschossnutzungen jedoch sind prägend für Geschäftsbereiche).
- Funktionsanalyse/Stärken-Schwächen-Profil hinsichtlich:
 - Einbindung in innerörtliches Angebotsnetz unter Berücksichtigung benachbarter Standorte in Rendsburg.
 - Stellung im lokalen Wettbewerb; Klassifizierung der Einzelhandelslage/n Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost.
 - Alleinstellungsmerkmale.



- Analyse baulich-funktionaler Zusammenhänge, gestalterische Aspekte, Stellplatzausstattung und -anordnung, Wegebeziehungen, Verkehrserschließung. Aufzeigen von Verbesserungspotenzialen.
- Abgrenzung eines standortspezifischen Kern-Einzugsgebietes; Berechnung des darin enthaltenen Nachfragevolumens.
- Prüfung des Standortes auf etwaige Verdichtungs-/Entwicklungsflächen, Ausweisung geeigneter und am Standort potenziell tragfähiger Betriebstypen mit Potenzial zur Standortaufwertung und zur Ergänzung des Angebotsspektrums (Betrachtungsschwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistung).
- Thematisierung marktgängiger Flächengrößen.
- Einschätzung der Zukunftsfähigkeit des Untersuchungsgebietes als zentraler Lagebereich; Aussagen zu ggf. Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung auf eine Teilzone/auf Teilzonen (diesbezügliche "Potenziallagen").
- Im Rahmen einer qualitativen Analyse (u. a. in Form von Expertengesprächen) Eruierung möglicher Synergieeffekte der Entwicklung des Untersuchungsgebietes mit schon im Umfeld etablierten Aktivitäten aus dem Bereich Kultur/Kunst (z. B. NordArt); Potenzial als Standort für Künstler o. ä.
- Hinweise auf Wechselwirkungen mit benachbarten Standorten.
- Verdichtung der Ergebnisse zu einem Standort-Entwicklungskonzept. Hinweise auf Wechselwirkungen mit benachbarten Standorten sowie Ableitung flankierender planerischer Leitlinien zur Einbettung des Standortes in ein Gesamtkonzept.

Die Bearbeitung basiert neben der Heranziehung des von der BulwienGesa AG¹ in 2004 erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes für den Wirtschaftsraum Rendsburg auf der Einbeziehung diverser weiterer Studien der BulwienGesa AG der letzten Jahre zu den Standorten Büdelndorf und Rendsburg.

Des Weiteren werden aktuelle branchenspezifische Kennzahlen einbezogen sowie relevante sekundärstatistische Daten ausgewertet.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der BulwienGesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

¹ Damals *gesa* Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung (Hamburg).

2 MAKROSTANDORT BÜDELSDORF

2.1 Raum-, siedlungs- und verkehrsstrukturelle Aspekte, zentrale Lagebereiche, Projekte der Stadt- und Regionalplanung

Raum-, siedlungs- und verkehrsstrukturelle Aspekte, zentrale Lagebereiche

Büdelndorf (10.207 Einwohner) bildet zusammen mit Rendsburg (28.350 Einwohner²) einen unmittelbar verknüpften Stadtraum, der nahezu mittig im Bundesland Schleswig-Holstein ca. 90 km nördlich der Metropolregion Hamburg und ca. 35 km westlich der Landeshauptstadt Kiel liegt.

Büdelndorf ist von der Landesplanung als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Rendsburg ist Sitz des Kreises Rendsburg-Eckernförde und verfügt als Mittelzentrum über eine deutlich höhere Zentralitätsstufe.

Der Stadtraum Rendsburg/Büdelndorf bildet zusammen mit anliegenden Kommunen³ einen eng verflochtenen Lebens- und Wirtschaftsraum. Über eine gemeinschaftliche Gebietsentwicklungsplanung ist eine enge Kooperation der Mitgliedsgemeinden vereinbart. Diese drückt sich u. a. in dem (gemeinsamen) Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Wirtschaftsraum Rendsburg (2004) aus, dessen Aktualisierung und Fortschreibung für 2010 vorgesehen ist.

Noch bis ins 19. Jahrhundert war Büdelndorf stark ländlich geprägt. Nur geringe Teile des heutigen Stadtgebietes waren bebaut. Alt-Bü-

² Einwohner mit Hauptwohnsitz jeweils zum 31.12.2008, Statistikamt Nord.

³ Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Wester- und Osterrönfeld, Rickert, Schüllndorf, Schülup

deldorf (entlang der heutigen Alten Dorfstraße) und Neu-Büdelndorf (Neue Dorfstraße, entstanden durch einen Rendsburger Festungsausbau 1690) waren getrennte Siedlungen, die erst im 20. Jahrhundert zusammenwuchsen.

Die Entwicklung erfolgte in West-Ost-Richtung ausgehend von der bereits 1827 von Marcus Holler gegründeten Carlshütte, die damals der größte Eisen verarbeitende Betrieb der gesamten jütischen Halbinsel war. Rendsburg und in besonderem Maße Büdelndorf sind heute von vergleichsweise eng liegenden Stadtgrenzen geprägt⁴. Lt. ISEK⁵ betrug in 2000 der Anteil der Büdelndorfer Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Büdelndorfer Gesamtfläche etwa 70 %.

Der Bereich der Hollerstraße West und deren Umfeld sind im historisch ältesten Teil Büdelndorfs situiert.

Büdelndorf wird im Süden durch die Obereider begrenzt und erstreckt sich heute nördlich und südlich in Form einer bandartigen Siedlungsstruktur entlang der Hollerstraße. Umfangreiche Gewerbegebietsareale finden sich im Osten (Industrie- und Gewerbegebiet Büdelndorf Ost) sowie im Westen zwischen Obereider und B 203 (Gewerbegebiet Carlshütte).

Aufgrund des inzwischen erreichten städtischen Gepräges und der wirtschaftlichen Dynamik wurde Büdelndorf mit Wirkung zum 01.01.2000 das Stadtrecht verliehen.

Die Einbindung von Büdelndorf in das regionale Hauptverkehrsgerüst erfolgt an erster Stelle durch die stark frequentierte B 203. Sie verbindet Büdelndorf mit Rendsburg, mit den westlich von Rendsburg gele-

⁴ ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelndorf (Mai 2007), S. 9f.

⁵ Ebd., S. 7.

genen Gemeinden sowie den nördlich und nordöstlich Büdelsdorf situ-
ierten Kommunen und der BAB-Anschlussstelle 'Rendsburg/Büdels-
dorf. Auf Rendsburger Gebiet ist die B 203 verknüpft mit der B 202
und B 77.

Büdelsdorf weist aus *Einzelhandels*sicht keinen klar hervortretenden
bzw. definierten Ortskernbereich auf, legt man als Kriterium einen
durchgehenden, kompaktierten Einzelhandelslauf sowie diesbezüglich
"erkennbare" Passantenströme zugrunde. Einzelhandel und einzel-
handelsnahe Versorgungsbetriebe reihen sich - abgesehen von einer
Sonderlage im Bereich Neue Dorfstr./Parkallee sowie Anbietern im
Gewerbegebiet Ost - nahezu auf der gesamten Länge der Hollerstra-
ße bzw. mit dem EKZ Rondo an der Brückenstraße (B 203) auf.

Gemäß Einzelhandelskonzept (2004) werden folgende, seinerzeit
nicht parzellenscharf abgegrenzte Einzelhandelslagebereiche unter-
schieden (vgl. hierzu auch die Abbildung unter Pkt. 5.1) auf. Auf
Wunsch der Stadt Büdelsdorf - u. a. um die Vergleichbarkeit zum Ein-
zelhandelskonzept herzustellen - beziehen wir uns in der folgenden
Darstellung und Analyse auf die dort festgelegten Einzelhandelslage-
bereiche und behalten die dort verwendete Begrifflichkeit bei.

- Stadtzentrum (zentraler Lagebereich):
 - (a) Zentrum Büdelsdorf (= 'Ortskern'), ca. ab Ausfädelung Brü-
ckenstraße aus der Hollerstraße im Westen sowie der
Weichselstraße im Osten, inkl. Besatz Parkallee bis Höhe
Rathaus
 - (b) Lagebereich Hollerstraße West
- (a) + (b) = Stadtzentrum gemäß EH-Konzept 2004

(c) Neustandort EKZ Rondo/Eiderwiesen; gemäß aktueller Ab-
stimmung mit der Stadtplanung als Stadtzentrumserweite-
rung aufzufassen

- Sonderlage Parkallee / Neue Dorfstraße
- Gewerbegebiet Ost sowie
- (Sonstige) Streulagen

Projekte der Stadt- und Regionalplanung

Als wesentliches Planvorhaben ist die mittel- bis langfristige Entwick-
lung des Obereidergebietes (lt. ISEK insg. rd. 40 ha) hervorzuheben.
Zielsetzung ist u. a. die städtebauliche Verklammerung der Siedlungs-
bereiche von Rendsburg und Büdelsdorf untereinander sowie mit dem
Landschaftsraum Obereider.

Der Rahmenplan für das Entwicklungsgebiet Obereider sieht für den
Büdelsdorfer Bereich östlich der Brückenstraße eine komplexe städte-
bauliche Neuentwicklung bzw. Nachnutzung von derzeit im Wesentli-
chen durch die Fa. Ahlmann/ACO industriell genutzten Flächen vor.
Konzipiert ist ein Mix aus Wohn-, Dienstleistungs-, Handels-, Kultur-
und Freizeit-/Hotellerienutzung, wobei der Handelsnutzung nur eine
geringe arrondierende Bedeutung zukommt. Im Zuge der Ansiedlung
des EKZ Rondo (u. a. Verlagerungsstandort des Plaza SB-Warenhau-
ses) mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.700 qm wurde diese in 2009
innerhalb des Rahmenplangebietes westlich der Brückenstraße auf
der Fläche Eiderwiesen angesiedelt. In diesem Bereich noch ausste-
hend ist die Ansiedlung des projektierten Dienstleistungszentrums mit
einer Bruttogeschossfläche von rd. 2.600 qm.

Im Segment Wohnungsbau sind insgesamt rd. 225 Wohneinheiten projektiert, was - unterstellt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen/Haushalt - einer Wohnbevölkerung von rd. 450 Personen entspricht.

Gemäß Auskunft der Stadt Büdelndorf ist für den Beginn der Entwicklungsmaßnahme, beginnend auf der Teilfläche westlich der Straße Vorwerk, günstigstenfalls von einem mittelfristigen Zeithorizont auszugehen. Abhängig davon ist, wann genau die im Eigentum der Firma Ahlmann/ACO befindlichen Flächen verfügbar sein werden.

Inwiefern die Entwicklung im Bereich Obereider die Situation in der Hollerstraße West maßgeblich positiv stimulieren kann, ist vorab nur schwer einschätzbar. Als positiv ist die "imagedmäßig" verbesserte Aufstellung des Gebietes und seines Umfeldes anzunehmen. Als maßgeblich ungünstig ist die - trotz zwischenzeitlich erfolgter verbesserter Gestaltung der Kreuzung Brückenstraße/Hollerstraße - deutliche Barrierewirkung der B 203 einzuschätzen. Des Weiteren soll das Gebiet Obereider in sich derart attraktiv entwickelt werden, dass sich ggf. dieser Standort ohne jeden weiteren Bezug zur Hollerstraße West als neuer Magnet - u. a. durch Angebote in den Bereichen Kunst, Kultur und Gastronomie - etabliert. Die zukünftigen Bewohner können fußläufig die Angebote des EKZ Rondo, der Ladenzeile an der Hollerstraße sowie des Brunneck-Centers erreichen.

Bezüglich der Entwicklung des Zentrums Büdelndorf (Begrifflichkeit gemäß ISEK; inkl. des Standortes EKZ Rondo, des Bereiches Ahlmann-Gelände, des Gebietes an der Hollerstraße bis zur Einmündung Weichselstraße sowie des Bereiches Parkallee bis einschließlich Rathaus/Bürgerzentrum) werden seitens des ISEK folgende Ziele formuliert (vgl. Plakat 13, Ausstellung der Ergebnisse Stand August 2007):

- Ausrichtung zum Wasser:
"Büdelndorf - die junge Stadt am Wasser"
- Räumliche Konzentration der Handelsangebote auf den Bereich zwischen Eiderwiesen und Brunneck-Center
- Qualitätssicherung und Aufwertung von Alt-Büdelndorf (Umfeld der Hollerstraße-West)

Als Schlüsselprojekt wird in diesem Zusammenhang die gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Hollerstraße West genannt. U. a. durch die Umgestaltung des Straßenraumes mit Neuaufteilung der Verkehrsflächen für die einzelnen Verkehrsteilnehmer und die Anlage eines Platzes im Einmündungsbereich Neue Dorfstraße/Löwenstraße. Des Weiteren soll am Standort Hollerstraße West in eben diesem Teilbereich der kleinteilige Einzelhandel gesichert werden.

Für das Gebiet Hollerstraße West sind die vorbereitenden Untersuchungen (BIG-STÄDTEBAU GMBH) zur Einrichtung eines Sanierungsgebietes in 2008 abgeschlossen worden. Die Städte Büdelndorf und Rendsburg haben die Festlegung des Sanierungsgebietes für den Bereich der Hollerstraße West sowie der Eckernförder Straße (östlich der Flensburger Straße) / Meynstraße beschlossen. Die Sanierungsplanung hat begonnen (vgl. Punkt 1.1).

Als weitere Maßnahmen zur Aufwertung und besseren städtebaulich-funktionalen Verknüpfung des Gebietes Hollerstraße West sind im ISEK formuliert:

- Die zwischenzeitlich erfolgte Verknüpfung mit der Eiderwiesenbebauung (EKZ Rondo) in Form zweier Fuß-/Radwegeverknüpfungen.
- Die zwischenzeitlich abgeschlossene Gestaltung des Kreuzungsbereiches Hollerstraße / Brückenstraße.

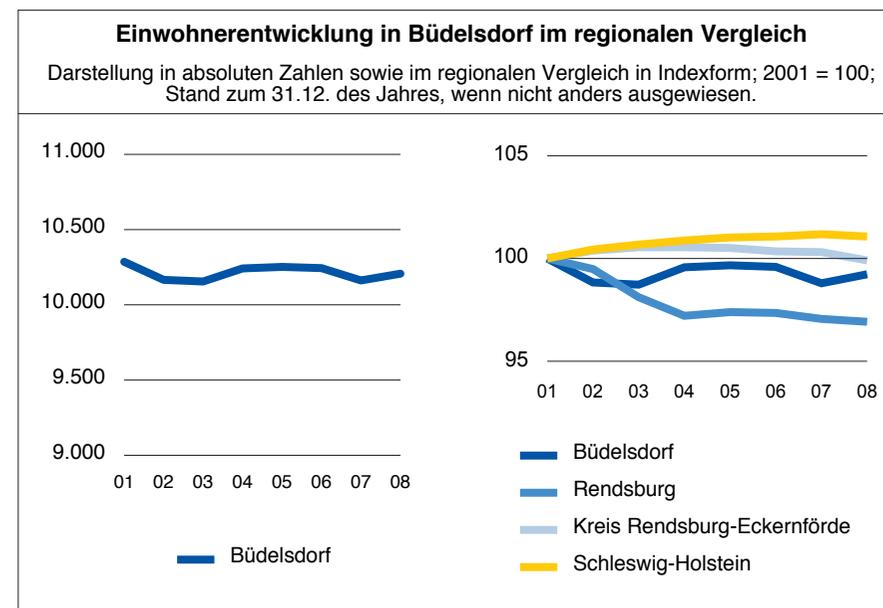
- Die Verlagerung störender Betriebe (u. a. Standort Ex-Autohaus/ Karosseriewerkstatt) und Wohnungsneubau.
- Die Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden (insbes. Meynstraße, Hollerstraße West, Neue Dorfstraße).
- Vermietungsmanagement für Ladengeschäfte;
Zielgruppen: Dienstleister, Künstler u. ä.

Von ebenfalls übergeordneter Bedeutung ist die angestrebte Nordumgehung (Verlagerung der B 203 aus dem Büdelndorfer Stadtgebiet). Die konkrete Realisierung ist noch nicht absehbar. Nach Einschätzung der Stadt Büdelndorf ist eine umfassende Entlastung der Brückenstraße/Hollerstraße durch die Nordumgehung voraussichtlich wenig wahrscheinlich.

2.2 Einwohnerentwicklung, -prognose und -struktur und Haushaltsstrukturdaten

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) Büdelndorfs sank im Zeitraum 2001 bis 2008 geringfügig um < 1 % bei insgesamt leicht schwankendem Verlauf mit maximal 10.286 in 2001 und minimal 10.155 Ew. in 2003. Die Entwicklung verlief dabei im Vergleich günstiger als in Rendsburg (rd. - 3 %) aber leicht ungünstiger als im Kreis (annähernd Stagnation) sowie im Land Schleswig-Holstein (rd. + 1%).

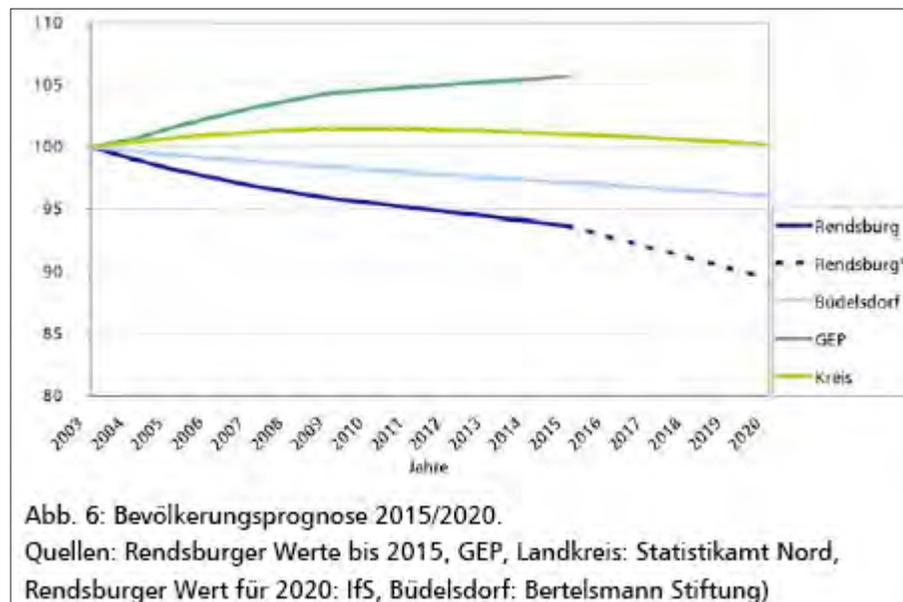


Quelle: Statistikamt Nord

Einwohnerprognose

Folgende Grafik ist dem ISEK entnommen (vgl. dort S. 6). Bezüglich Büdelndorfs "wird auf die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung zurückgegriffen, da keine Werte des Landesamtes vorliegen.

In den Prognosen bilden sich zurückliegende Entwicklungen der Verlagerung von Einwohnern aus Rendsburg und Büdelndorf in das Umland ab.

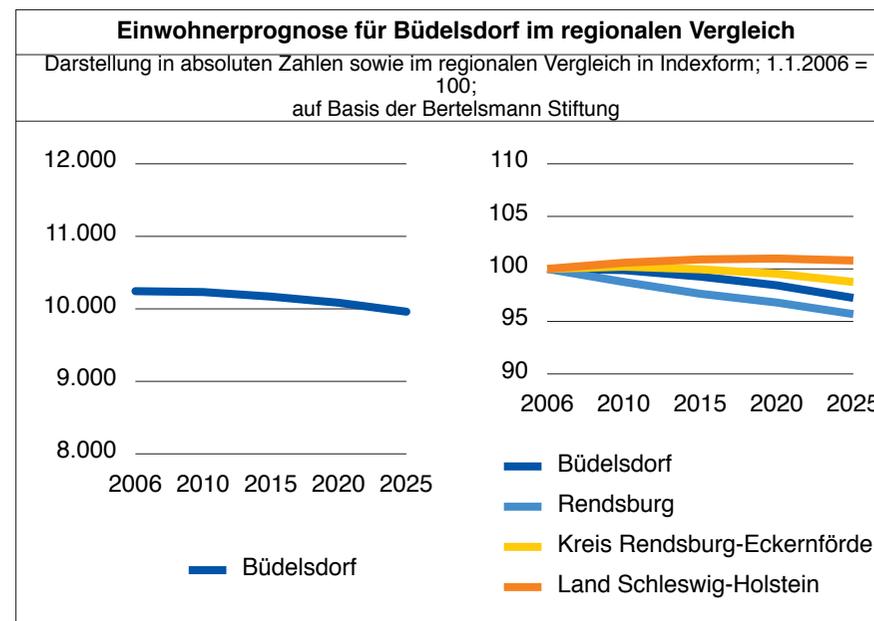


Die Städte können eine positivere Entwicklung nehmen, wenn es gelingt, den Trend der letzten Jahre abzuschwächen bzw. umzukehren. In Büdelsdorf (2003 bis 2020, e. A.) wird ein moderateres Sinken um ca. 4 % auf ca. 9.750 Einwohner erwartet" (ISEK, S. 5f). In diesem Zusammenhang ist (u. a.) auch das Planvorhaben Obereider einzuordnen, in dessen Kontext - wie schon weiter oben dargelegt - beginnend frühestens mittel- bis ansonsten langfristig rd. 225 Wohneinheiten projektiert sind.

Festzuhalten ist prinzipiell, dass die "Prognoseschärfe" von Bevölkerungsvorausschätzungen abnimmt, je kleiner die betrachtete Raumeinheit ist. Ursächlich hierfür ist die gesteigerte Wirksamkeit lokaler Effekte, wie z. B. der Verlust oder Gewinn eines großen Arbeitgebers mit

damit einhergehenden Einwohnereffekten oder der Etablierung eines großen, im regionalen Wettbewerb überdurchschnittlich gut angenommenen neuen Wohnquartiers.

Die aktuelle Prognose der Bertelsmann Stiftung geht für den Zeitraum 2006 bis 2025 für Büdelsdorf von einem Bevölkerungsrückgang von rd. 2,8 %, für Rendsburg von rd. 4,3 %, für den Kreis Rendsburg-Eckernförde von rd. 1,2 % sowie für das Land Schleswig-Holstein von einem Zugang von rd. 0,8 % aus.



Quelle: Bertelsmann Stiftung

Zu einer skeptischeren Einschätzung bezüglich der Entwicklung der Bevölkerungsplattform des Kreises wie des Landes kommt die 11. koordinierte Bevölkerungsprognose (2007) des Statistikamtes Nord, welche allerdings nur Werte für Kreise und kreisfreie Städte ausweist. Sie geht für den Zeitraum 2006 bis 2025 für den Kreis von einem Rückgang um rd. 4,3 % und für das Land von ca. 2,5 aus. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung ist damit im Vergleich als optimistisch einzuschätzen. Ggf. ist auch für Büdelndorf von einer ungünstigeren Entwicklung, als von Bertelsmann dargelegt, auszugehen. Einer ungünstigen Bevölkerungsentwicklung entgegen würde allerdings eine erfolgreiche Entwicklung der im Gebiet Obereider projektierten Wohnnutzung (s. o.) wirken.

Altersstruktur

Die folgende Übersicht stellt die Altersstruktur Büdelndorfs in 2006 im Vergleich zu 2025 nach Altersgruppen in Relation zu Rendsburg, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie dem Land Schleswig-Holstein dar (Bertelsmann Stiftung).

Sie wird wie folgt kommentiert:

- In 2006 zeichnet sich Büdelndorf durch einen im Vergleich wahrnehmbar geringeren Bevölkerungsanteil in der Altersgruppe '0 bis 18 Jahre' aus - 16,5 % zu minimal 10,0 % (Rendsburg) bzw. maximal 20,9 % (Kreis).
- Weiter auffällig ist der im Vergleich signifikant erhöhte Bevölkerungsanteil in der Altersgruppe '65 Jahre und älter'.

- Hinsichtlich der in dieser Altersgruppe inkludierten Untergruppe 80+ (Hochbetagte) weist die Bertelsmann Stiftung des Weiteren für Büdelndorf einen Anteil an der Gesamtbevölkerung in Höhe von rd. 5,6 % aus. (Rendsburg: rd. 5,7 %, Kreis: rd. 4,5 %, Land: rd. 4,6 %).

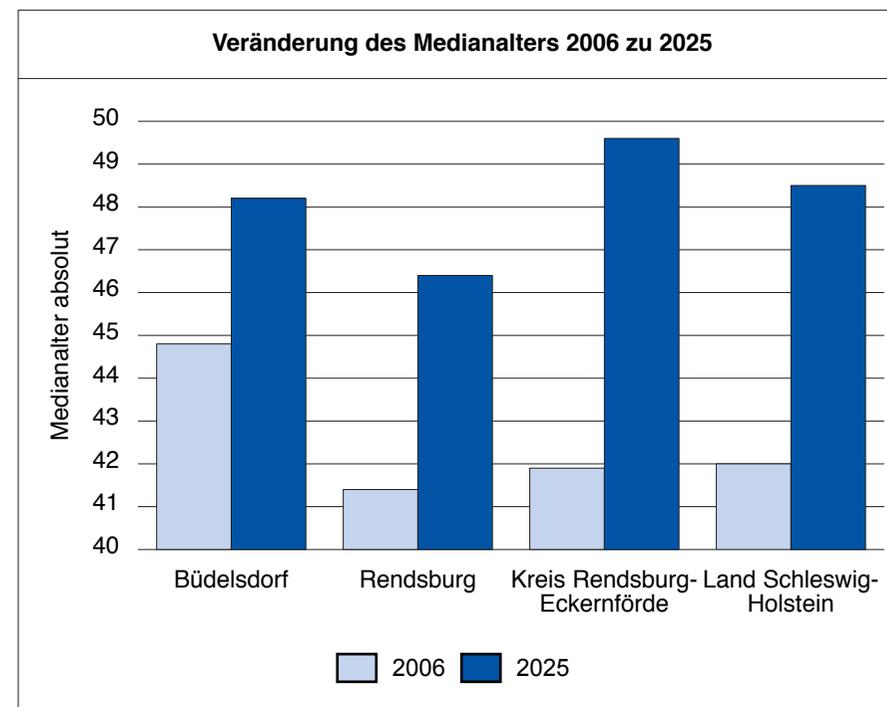
		Altersstruktur Büdelndorf 2006 - 2025 im regionalen Vergleich							
		Büdelndorf		Rendsburg		Kreis Rendsburg-Eckernförde		Land Schleswig-Holstein	
		2006	2006	2006	2025	2006	2025	2006	2025
0 - 18 Jahre	Absolut	1.695	1.526	5.406	4.421	56.923	44.461	551.364	456.205
	Relativ in %	16,5	15,3	19,0	16,2	20,9	16,5	19,5	16,0
	Veränderung	-1,2		-2,8		-4,4		-3,5	
19 - 44 Jahre	Absolut	3.308	2.920	9.959	8.484	89.287	72.372	964.498	813.748
	Relativ in %	32,3	29,3	35,0	31,1	32,8	26,8	34,0	28,5
	Veränderung	-3,0		-3,8		-5,9		-5,5	
45 - 64 Jahre	Absolut	2.672	2.837	7.144	7.288	72.267	79.617	738.874	832.425
	Relativ in %	26,1	28,5	25,1	26,7	26,5	29,5	26,1	29,1
	Veränderung	2,4		1,7		3,0		3,1	
65 Jahre und älter	Absolut	2.569	2.679	5.967	7.057	54.114	73.333	579.517	754.512
	Relativ in %	25,1	26,9	21,0	25,9	19,9	27,2	20,4	26,4
	Veränderung	1,8		4,9		7,3		6,0	
Gesamt	Absolut	10.244	9.962	28.476	27.250	272.591	269.783	2.834.253	2.856.890
	Relativ in %	100	100	100	100	100	100	100	100
	Veränderung	-2,8		-4,3		-1,0		0,8	

Quelle: Bertelsmann Stiftung

- Anders stellt sich prognostisch die Situation in 2025 dar. Die Anteilswerte für Büdelndorf passen sich annähernd an die des Landes an. Die Bevölkerung des Kreises überaltert tendenziell stärker; Rendsburg schneidet in 2025 im Vergleich weiterhin "am jüngsten" ab.
- Der demografische Wandel als solcher drückt sich anteilig im Bevölkerungsrückgang in den Altersgruppen '0-18 Jahre' und '19-44 Jahre' sowie einem Anstieg in den Altersgruppen '45-64 Jahre' und '65 Jahre und älter' aus. Für Büdelndorf stellen sich ein im Vergleich deutlich geringerer Rückgang in den jungen Altersgruppen und ein geringerer Zuwachs in den älteren Altersgruppen dar.
- Dabei wird für die 65- bis 79-Jährigen in der Gruppe '65+' eine Abnahme unterstellt.
- Hinsichtlich der in der Gruppe '65+' inkludierten Untergruppe 80+ (Hochbetagte) weist die Bertelsmann Stiftung von 2006 (rd. 5,6 %) für 2025 (ca. 9,0 %) einen für Büdelndorf deutlich erhöhten Anteil an der Gesamtbevölkerung aus. Dieser bewegt sich damit gemäß Prognose in 2025 annähernd auf Kreis- wie Landesniveau (Rendsburg: rd. 8,6 %, Kreis: rd. 9,2 %, Land: rd. 8,9 %).

Die hiermit skizzierte Ausgangs- wie Prognosesituation spiegelt sich auch wider in der Ausprägung des Medianalters⁶. Zeichnet sich Büdelndorf in 2006 durch das im Vergleich mit Abstand höchste Medianalter aus (knapp 45 Jahre; Vergleichsräume max. 42 Jahre), rangiert der Wert für 2025 für Büdelndorf mit rd. 48 zwar oberhalb des Rendsburger Wertes aber unterhalb des Wertes für den Kreis und das Land.

⁶ Median: Statistischer Wert, der in einer Häufigkeitsverteilung den Wert abbildet, unter- und oberhalb dessen jeweils die gleiche Fallzahl auftritt.



Quelle: Bertelsmann Stiftung

Im Ergebnis stellt sich damit Büdelndorf in 2025 im Vergleich mit dem Kreis und dem Land nicht mehr signifikant "überalterter" dar, an die Altersstruktur Rendsburgs erfolgt eine deutliche Annäherung.

Haushaltsstruktur

Haushaltsstruktur in Büdelndorf im Vergleich								
	Büdelndorf		Rendsburg		Rendsburg-Eckernförde		Schleswig-Holstein	
Durchschnittl. Haushaltsgröße	1,85		2,02		2,22		2,10	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD=100	Anteil %	Index BRD=100	Anteil %	Index BRD=100	Anteil %	Index BRD=100
Single	41,2	108	37,7	99	34,5	90	36,6	96
Mehrpersonen Kinderlos	33,3	109	32,9	107	33,3	109	33,6	110
Mehrpersonen mit Kindern	25,6	82	29,5	95	32,2	103	29,9	96
Haushaltsvorstand								
< 30 Jahre	11,2	97	13,3	116	9,2	80	10,9	95
30 < 40 Jahre	15,3	87	18,4	105	19,2	110	18,0	103
40 < 50 Jahre	20,1	95	18,0	85	25,2	119	21,5	101
50 < 60 Jahre	15,7	94	12,2	73	19,2	116	16,4	99
60 + Jahre	37,8	114	38,2	115	27,1	82	33,2	100

Quelle: GfK 2008, Nürnberg

Korrespondierend zu den Daten zur Altersstruktur zeichnet sich Büdelndorf derzeit im Vergleich gemäß GfK u. a. durch einen deutlich höheren Anteil an Single- (108 Pkte.) und einen signifikant geringeren Anteil an Mehrpersonenhaushalten (82 Pkte.) mit Kindern aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße fällt dementsprechend in Relation

mit rd. 1,9 Personen am geringsten aus. Allerdings stieg lt. Wirtschaftsbericht der Stadt Büdelndorf die durchschnittliche Haushaltsgröße zum 31.3.2009 gegenüber den letzten Jahren erstmalig von rd. 1,9 auf knapp 2,0 Personen geringfügig an.

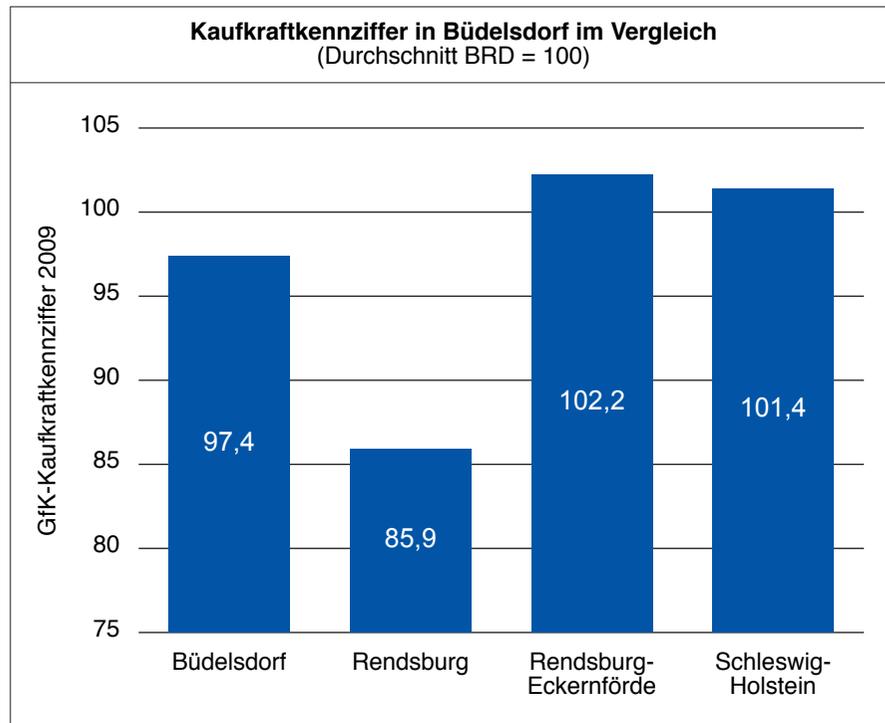
Einkommensstruktur und Kaufkraft

Einkommensstruktur in Büdelndorf im Vergleich								
	Büdelndorf		Rendsburg		Rendsburg-Eckernförde		Schleswig-Holstein	
Haushaltsnettoeinkommen in Euro	Anteil %	Index BRD=100	Anteil %	Index BRD=100	Anteil %	Index BRD=100	Anteil %	Index BRD=100
< 1.100	21,0	149	23,9	170	9,0	64	13,1	93
1.100 < 1.500	20,0	164	22,2	182	10,2	83	12,6	103
1.500 < 2.000	16,9	126	17,5	130	11,9	89	12,8	95
2.000 < 2.600	13,2	89	13,7	93	14,6	99	14,2	96
2.600 < 4.000	21,0	84	16,0	64	29,2	116	26,0	104
4.000 < 7.500	7,3	41	6,1	34	22,0	124	18,5	104
≥ 7.500	0,7	28	0,7	25	3,1	117	2,8	108
Ø Haushaltsnettoeinkommen in Euro	2.061		1.933		2.939		2.726	

Quelle: GfK 2008, Nürnberg

Hinsichtlich der Einkommensstruktur der Haushalte zeichnen sich Büdelndorf und Rendsburg im regionalen Vergleich durch niedrige durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen aus, wobei der Wert für Rendsburg unter dem von Büdelndorf rangiert.

Hinsichtlich dieses Kennwertes ist allerdings "mildernd" (für Büdelsdorf stärker, für Rendsburg schwächer) die jeweils geringere durchschnittliche Haushaltsgröße in Büdelsdorf und Rendsburg zu beachten.



Quelle: GfK, Nürnberg

Haushalte der unteren Einkommensklassen sind weit überdurchschnittlich, der oberen signifikant unterdurchschnittlich vertreten.

Korrespondierend zur Einkommenslage der Haushalte stellt sich die Situation bei der Pro-Kopf-Kaufkraft dar. Diese wird als Kennwert in

Form einer Kaufkraftkennziffer abgebildet, um so die lokale und/oder regionale Kaufkraft vor Ort im Vergleich abbilden zu können.

Mit rd. 97 Pkten liegt die Kaufkraftkennziffer für Büdelsdorf unter dem Wert des Kreises Rendsburg-Eckernförde (rd. 102) und dem Landesniveau (rd. 101). Deutlich ungünstiger präsentiert sich die Situation für Rendsburg mit einer Kaufkraftkennziffer von rd. 86 Pkten.

2.3 Fazit Makrostandort

- Büdelsdorf ist MIV-seitig gut in das regionale Verkehrsnetz und damit in das Umland eingebunden. U. a. dieser Tatbestand fördert die Ausbildung einer in das Umland ausstrahlenden Einzelhandelsbedeutung von Büdelsdorf.
- Büdelsdorf und Rendsburg sind siedlungsstrukturell eng miteinander verflochten. Einerseits ermittelt sich hierdurch eine "kompaktierte", erhöhte Einwohnerzahl und damit eine verbesserte Positionierungschance als Einzelhandelsstandort "insgesamt". Allerdings steht das innenstadtaffine Büdelsdorfer Einzelhandelsangebot in maßgeblicher Konkurrenz zu den "überlegenen" Standorten der Rendsburger Innenstadt sowie des FMZ/EKZ Eiderpark.
- Der Untersuchungsbereich markiert eine, wenn nicht sogar die wesentliche siedlungsstrukturelle Schnittstelle und entspricht auf Büdelsdorfer Seite (inkl. des engeren Umfeldes) dem historischen Siedlungskern (Alleinstellungsmerkmal im Büdelsdorfer Kontext). Allerdings präsentiert sich der Bereich derzeit mit städtebaulichen und strukturellen Mängeln.

- Dem Gebiet Hollerstraße West wird seitens der Stadtplanung eine hohe städtebauliche und stadträumliche Bedeutung - auch im Kontext der schon vollzogenen Entwicklung auf den Eiderwiesen (Standort EKZ Rondo) sowie der mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektive für den weiteren Entwicklungsbereich Obereider - zugeordnet.

Inwiefern die Entwicklung im Bereich Obereider die Situation in der Hollerstraße West maßgeblich positiv stimulieren kann, ist vorab nur schwer einschätzbar. Als positiv ist die imagebezogene verbesserte Aufstellung des Gebietes und seines Umfeldes sowie das (mittel-) bis langfristige Anwachsen des Bevölkerungspotenzials im Umfeld Hollerstraße West anzumerken.

Als ungünstig ist die - trotz zwischenzeitlich erfolgter verbesserter Gestaltung der Kreuzung Brückenstraße/Hollerstraße - deutliche Barrierewirkung der B 203 einzuschätzen. Des Weiteren soll das Gebiet Obereider in sich derart attraktiv entwickelt werden, dass sich ggf. dieser Standort ohne jeden weiteren Bezug zur Hollerstraße West als neuer Magnet (z. B. im Segment Gastronomie) herausbilden könnte. Die zukünftigen Bewohner können fußläufig gut die Angebote des EKZ Rondo, der Ladenzeile und des Brunneck-Centers erreichen.

- Gemäß Einzelhandelskonzept für den Wirtschaftsraum Rendsburg bilden die Einzelhandelslagebereiche Hollerstraße West sowie 'Zentrum/Ortskern'⁷ den Lagebereich Stadtzentrum (vgl. Pkt. 2.1). Gemäß Abstimmung mit der Stadtplanung Büdelndorf wird der Standort des EKZ Rondo als Erweiterungsbereich des 'Stadtzentrums' verstanden.
- Der Büdelndorfer Einzelhandelsbesatz erstreckt sich weiträumig in bandförmiger Manier entlang der Brückenstraße (EKZ Rondo) so-

⁷ Bereich zwischen der Gabelung Hollerstraße und Brückenstraße im Westen sowie der Weichselstraße im Osten sowie die Parkallee bis zum Rathaus.

wie der Hollerstraße. Des Weiteren agiert großflächiger Einzelhandel in der Sonderlage Parkallee / Neue Dorfstraße sowie im Gewerbegebiet Ost.

In Büdelndorf fehlt dabei eine "klassische" - durch einen kompakten Einzelhandelslauf mit hohen Fußgängerfrequenzen ausgezeichnete - "Einkaufsinnenstadt". Die wesentlichen Angebotsstrukturen sind aus Kundensicht (bis auf die Ladenzeile und das Brunneck-Center) vor dem Hintergrund der Distanzen sowie des unterbrochenen oder ausgedünnten Einzelhandelsbesatzes la-geseitig nur schwach verknüpft.

- Mit einem Einwohnerverlust von (nur) rd. -1 % im Zeitraum 2001 bis 2008 präsentiert sich die Einwohnerentwicklung in Büdelndorf annähernd stabil und günstiger als in Rendsburg (rd. -3 %) aber ungünstiger als im Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie auf Landesebene.
- Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung weist für Büdelndorf für den Zeitraum 2006 bis 2025 mit rd. -2,8 % nur eine moderate Bevölkerungsabnahme aus. Dieser fällt geringer als in Rendsburg (rd. -4,3 %) aber stärker als für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (rd. -1,2%) sowie für das Land Schleswig-Holstein (rd. + 0,8 %) ausfällt.

Zu einer skeptischeren Einschätzung bezüglich der Entwicklung der Bevölkerungsplattform des Kreises wie des Landes kommt die 11. koordinierte Bevölkerungsprognose (2007) des Statistikamtes Nord, welche allerdings nur Werte für Kreise und kreisfreie Städte ausweist. Sie geht für den Zeitraum 2006 bis 2025 für den Kreis von einem Rückgang um rd. 4,3 % und für das Land von ca. 2,5 % aus. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung ist damit im Vergleich als optimistisch einzuschätzen.

Ggf. ist auch für Büdelndorf von einer ungünstigeren Entwicklung, als von Bertelsmann dargelegt, auszugehen.



- Ist Büdelndorf lt. der Bertelsmann Stiftung in 2006 im regionalen Vergleich noch durch eine deutlich "ältere" Bevölkerungsstruktur charakterisiert, erfolgt zum Jahr 2025 gemäß Prognose eine an nähernde Angleichung an das Landesniveau. Die Vergleichsräume "vollziehen" einen in Büdelndorf schon weiter fortgeschrittenen "Alterungsprozess" der Bevölkerung nach. Gegenüber der Situation in 2006 wächst der Anteil der Einwohner der Gruppe '65+' in 2025 "nur" um rd. 1,8 % von 25,1 auf 26,9 %. Überproportional getrieben durch die Gruppe der Hochbetagten ('80+'): 2006 rd. 5,6 % der Gesamtbevölkerung; 2025 ca. 9,0 % der Gesamtbevölkerung. Letzterer Wert stellt sich allerdings im Vergleich als "unauffällig" dar.

Das folgende Kapitel setzt sich in Form eines knappen Exkurses mit der Thematik demografischer Wandel und daraus resultierenden qualitativen Anforderungen an den Einzelhandel und an die einzelhandelsnahen Dienstleistungen auseinander.
- Büdelndorf zeichnet sich des Weiteren aktuell in Relation zu Rendsburg, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie dem Land Schleswig-Holstein durch einen deutlich höheren Anteil an Single- und einen signifikant geringeren Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern aus.
- Hinsichtlich der Einkommensstruktur (Nettohaushaltseinkommen) der Haushalte in Büdelndorf lässt sich festhalten, dass in Relation zu den Vergleichsräumen Haushalte der unteren Einkommensklassen weit überdurchschnittlich sowie der oberen signifikant unterdurchschnittlich vertreten sind. Hinsichtlich dieses Kennwertes ist allerdings "mildernd" (für Büdelndorf stärker, für Rendsburg schwächer) die jeweils geringere durchschnittliche Haushaltsgröße zu beachten.
- Mit rd. 97 Punkten (Bundesdurchschnitt = 100) liegt die Kaufkraftkennziffer als Kennwert der lokalen Kaufkraft für Büdelndorf unter dem Wert des Kreises Rendsburg-Eckernförde (rd. 102) und unter dem Landesniveau (rd. 101). Deutlich ungünstiger präsentiert sich allerdings die Situation für Rendsburg mit einer Kaufkraftkennziffer von rd. 86 Pkten.

3 EXKURS: EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG IM KONTEXT DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS

Im Folgenden wird auf die qualitativen Implikationen des demografischen Wandels, das heißt auf die Konsequenzen einer alternden Gesellschaft hinsichtlich Konsummuster und nachgefragter Angebotsstrukturen eingegangen. Dies an erster Stelle bezüglich der Anforderungen an den Einzelhandel. Mit ihm assoziierte Dienstleistungen (ladennahe Dienstleistungen) sind hinsichtlich ihrer Entwicklung - z. B. Standortwahl - voraussichtlich maßgeblich mit seiner Entwicklung verknüpft.

Dabei ist zu beachten, dass sich Gemeinden mit einer vergleichbaren demografischen Struktur in der Ausgangslage sowie mit einem vergleichbar unterstellten Verlauf des demografischen Wandels hinsichtlich der Nachfragesituation für den Einzelhandel unterscheiden können. Ursächlich hierfür sind u. a. Differenzen in der Einkommenssituation der älteren Bevölkerung sowie abweichende lokalen und regionale Ausgangsbedingungen (Mobilität und Siedlungsstruktur, soziale Netzwerke etc.). So werden "arme Alte" weiterhin ein z. T. anderes Nachfrageverhalten an den Tag legen (müssen) als wohlsituierte Senioren.

Das allgemeingültige "Patentrezept" für eine an den demografischen Wandel angepasste Einzelhandelsstruktur lässt sich deshalb nicht ableiten. Des Weiteren ist zu beachten, dass der demografische Wandel schleichend verläuft und erst jetzt sukzessive an "Fahrt gewinnt".

Dennoch lassen sich generalisierend übergreifende Nachfrage- und Konsummuster festhalten, die mit einer "alternden" Bevölkerung assoziiert sind.

Im Folgenden wird sich dabei wesentlich auf die Vortragsdokumentation von GfK/Prisma "Demographischer Wandel - Herausforderung für Einzelhandel und Handelsimmobilien" (Hamburg, 2006) bezogen.

Anzumerken ist vorab, dass innerhalb der Gruppe der älteren Konsumenten grob zwei Untergruppen unterschieden werden können. Zum einen die so genannten "jungen Alten" ab ca. 60/65 Jahre bis rd. 75/80 Jahre. Sie sind relativ mobil und stehen meist voll im Leben. Physische Einschränkungen können im Alltag im Wesentlichen kompensiert oder überspielt werden. Zum anderen die Bevölkerungsgruppe ab ca. 75/80 Jahre. Für sie spielen physische Einschränkungen eine maßgebliche(re) Rolle. Im Vergleich zu den "jungen Alten" leben die Hochbetagten zu einem signifikant höheren Anteil in Versorgungseinrichtungen wie Pflegeheimen. Einhergehend hiermit sinkt ihre Bedeutung als Kunden für den Einzelhandel deutlich ab, weshalb sich dieser derzeit - wenn überhaupt - auf die umsatzseitig interessante Gruppe der "jungen Alten" intensiver einstellt.

Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs/Nahversorgung

Auffällig ist vor allem die höhere Einkaufsfrequenz älterer Kunden. Neben dem Versorgungsaspekt gewinnt der Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs im Alter einen erhöhten Stellenwert als Form der gesellschaftlichen Teilhabe.

Einkauf von Waren der Nahversorgung		
	Jüngere Generation	Generation Silber (60+)
Einkaufshäufigkeit pro Jahr	194,00	234,00
Anzahl besuchter Geschäfte	11,00	12,00
Ausgaben pro Einkauf (Euro)	14,30	11,46
Anzahl gekaufter Artikel pro Einkauf	13,40	9,40
Quelle: GfK/Prisma (2005)		

Zum anderen verfügen ältere Menschen über mehr Zeit und sind andererseits weniger in der Lage und/oder Willens, große Einkaufsvolumen zu bewältigen. Dieses Nahversorgungsverhalten begünstigt gut erreichbare, wohnungsnahe Angebote.

Betrachtet man die Umsatzbedeutung der Generation Silber nach Betriebstypen/Angebotsformen im Segment Nahversorgung, wird deutlich, dass sie eine wesentliche Stütze personalintensiver(er), breit und/oder spezialisiert aufgestellter, tendenziell mittel- bis höherpreisiger Angebotsformen wie Kauf-/Warenhäuser, Fachgeschäfte, Super- und Verbrauchermärkte darstellen. Vor dem Hintergrund der geringeren Mobilität dieser Nachfragergruppe nachvollziehbar, ist die erhöhte Umsatzbedeutung dieser Gruppe für Heimdienste und den Versandhandel. Umsatzseitig von unterdurchschnittlichem Belang ist sie für die Betreiber u. a. von SB-Warenhäusern, Lebensmittel-Diskontmärkten und auch von Drogeriemärkten.

Nahversorgung: Betriebstypen/Angebotsformen Ranking Umsatzanteil mit Kunden Generation Silber (60+)	
Betriebstyp/Angebotsform	Position Ranking
Umsatzanteil überdurchschnittlich (> 32 %)	
Kauf-/Warenhäuser	1
Heimdienste	2
Fachgeschäfte	3
Versandhandel	4
Supermärkte	5
Verbrauchermärkte	6
Umsatzanteil unterdurchschnittlich (< 32 %)	
Getränkemärkte	7
Cash & Carry Märkte	8
Drogeriemärkte	9
SB-Warenhäuser	10
Lebensmittel-Diskontmärkte	11

Quelle: GfK/Prisma (2005)

SB-Warenhäuser sind für weniger mobile Bevölkerungsgruppen aufgrund ihrer häufig städtebaulich gering oder kaum integrierten Lage schlechter erreichbar und bieten wenig Service und Hilfestellung beim Einkauf auf großer Fläche. Auch das Ambiente präsentiert sich (nicht nur) aus der Sicht älterer Kunden nicht immer allzu einladend.

Lebensmittel-Diskontmärkte agieren äußerst "nüchtern" und bieten nur einen basalen Service. Für materiell gut gestellte Senioren sind sie deshalb nicht der Einkaufsort erster Wahl. Für materiell weniger gut gestellte Senioren spielen sie demgegenüber voraussichtlich eine größere Rolle.

Drogeriemärkte sprechen mit ihrem Nahversorgungsangebot verstärkt Familien (mit Kindern) sowie hinsichtlich des Kosmetikangebotes Frauen der jüngeren bis mittleren Altersgruppe an.

Gemäß GfK/Prisma profitieren im Segment Nahversorgung speziell Fachgeschäfte, Verbraucher- und Supermärkte überdurchschnittlich vom demografischen Wandel, indem sie ihre Umsatzanteile mit dieser Kundengruppe überproportional steigern konnten/können (vgl. die folgende Tabelle).

Genannt sind hiermit wiederum die Betriebstypen und Angebotsformen, die service-orientiert(er) in oft ansprechenderem und/oder persönlicherem Ambiente agieren. Des Weiteren finden sich diese Anbieter verstärkt in wohnortnaher oder Innenstadtlage. Letztlich konnten aber auch großflächige Anbieter in zumeist weniger integrierter Lage sowie diskontierende Märkte ihre Position verbessern. Als Verlierer nicht nur bei jüngeren Konsumenten sondern auch bei der älteren Bevölkerung sind bezüglich des Angebotes im Segment Nahversorgung Kauf- und Warenhäuser sowie der Versandhandel zu nennen.

Nahversorgung: Betriebstypen/Angebotsformen Anteilsveränderung Umsatzbedeutung Generation Silber (60+)	
Betriebstyp/Angebotsform	Ranking
Veränderung Umsatzanteil überdurchschnittlich (> 0%)	
Fachgeschäfte	1
Heimdienste	2
Verbrauchermärkte	3
Supermärkte	4
SB-Warenhäuser	5
Cash & Carry Märkte	6
Getränkemärkte	7
Lebensmittel-Diskontmärkte	8
Drogeriemärkte	9
Veränderung Umsatzanteil unterdurchschnittlich (< 0%)	
Kauf-/Warenhäuser	10
Versandhandel	11

Quelle: GfK/Prisma (2005)

Hinsichtlich der Markenorientierung bei Waren des täglichen Bedarfs zeichnen sich ältere Konsumenten durch eine im Vergleich stärkere Nachfrage nach so genannten Premiumartikeln sowie (geringfügiger) nach Markenartikeln aus. Eine in Relation zu Kunden der jungen und mittleren Altersgruppe geringere Rolle spielt die Nachfrage nach (preis-aggressiven) Handelsmarken sowie nach Promotionartikeln.

Nachfrage nach Gebrauchsgütern/Aperiodischer Bedarf

Abweichend zum durchschnittlichen Einkaufsverhalten der Bundesbürger fragen ältere Kunden Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (Gebrauchsgüter) überdurchschnittlich bei Kauf-/Warenhäusern, Fachgeschäften sowie bei Super- und Verbrauchermärkten (dort als Randsortiment geführt) nach.

Auch hier sind damit Anbieter überproportional vertreten, die auf Serviceorientierung und ein breites und/oder spezialisiertes Angebot ausgerichtet sind. Des Weiteren sind dies Anbieter, die verstärkt wohnort- und/oder innenstadtbezogen agieren.

Ob die seit langem stark unter Druck geratenen Kauf-/Warenhäuser von diesem Nachfragetrend maßgeblich substantiell gestärkt werden können, bleibt allerdings fraglich. Für Fachgeschäfte stellt der demografische Wandel voraussichtlich eine Chance dar, wieder etwas "Boden gut zu machen". Erwartbar kommt des Weiteren mit Home Shopping Centern/Service sowie Spezial- und Universalversendern diesen Formen des nicht stationären Einzelhandels eine maßgeblich erhöhte Bedeutung zu.

Gebrauchsgüter/Aperiodischer Bedarf: Präferenzierung von Betriebstypen/Angebotsformen durch ältere Kunden (Durchschnitt Bundesbürger = jeweils 100)	
Betriebstyp/Angebotsform	Indexwert
Home Shopping Center	149
Spezialversender	143
Kauf-/Warenhaus	122
Fachgeschäft	116
Super-/Verbrauchermarkt	109
Universalversender	108
Drogeriemarkt	106
Baumarkt	100
Discounter	89
SB-Warenhaus	89
Textilkaufhaus	85
Elektrofachmarkt	84
Möbelhaus	83

Quelle: GfK/Prisma (2005)

Zusammenfassend lassen sich folgende Ansprüche älterer Kunden an Einzelhandelseinrichtungen und -angebote festhalten:

- Gute Erreichbarkeit:
Wohnortnähe, ÖPNV-Anbindung und Bringdienste gewinnen an Bedeutung; Abbau von baulichen Barrieren.
Allerdings ist hier einschränkend zu beachten, dass - jedenfalls die "jungen Alten" jetzt und noch mehr zukünftig - so mobil wie noch nie sind. Des Weiteren sind sie (auch) "sozialisiert" in der Nutzung großflächiger Angebotsformen in nicht integrierten Lagen.
- Großzügigerer Flächenbedarf; Berücksichtigung physischer Einschränkungen bei der Warenpräsentation; Optimierung der Kundenführung und Aufenthaltsqualität:
Beleuchtung, Ausschilderung/Wegweisung, Regalhöhe, Dimensionierung der Wegeflächen, Ruhezeiten etc.
- Berücksichtigung des ausgeprägteren Servicewunsches/-bedarfs sowie des größeren Zeitbudgets:
freundlicheres und kompetenteres Personal, "Treffpunkte".
- Hinterfragung und Anpassung des Sortimentes:
So werden lt. GfK/Prisma von älteren Menschen überdurchschnittlich viele Waren aus dem Bereich Gesundheitspflege/Wellness, Wohnen/Garten, Reise, Haushaltsgeräte und Heimtextilien nachgefragt.

Nicht zielführend ist allerdings eine zu offensichtliche Einstellung auf ältere Kunden gemäß des Modells "Seniorenteller". Vielmehr sollten die Bedürfnisse dieser Kundengruppe als gesamtkundenspezifische Interessen präsentiert werden.

Städtebauliche und stadtentwicklungsplanerische Implikationen

Der demografische Wandel führt aus einzelhandelsanalytischer Sicht dazu, dass voraussichtlich folgende Angebotsformen und Lagebereiche profitieren:

- Gut erreichbare Nahversorger bzw. Nahversorgungszentren mit nennenswertem Bevölkerungspotenzial im Umfeld.
- Integriert gelegene Shopping-Center mit guter Kundenführung und attraktivem Ambiente.
- Fachgeschäfte in zentralen Lagebereichen (Bezirks-, Stadtteilzentren), die sich (u. a.) auf die spezifische Nachfrage (Sortiment, Service, Präsentation) älterer Kunden einstellen.
- Durchaus auch Fachmarktstandorte, insoweit sie attraktive Standorte für "One-stop-shopping" für den mobilen Anteil der älteren Kunden darstellen.
- Bedingt (s. o.) traditionelle Waren-/Kaufhäuser.

Eine flächendeckende Renaissance kleiner Supermärkte, von "Tante-Emma-Läden" in der Fläche sowie einem breiten kleinflächigen Besitz in C-Lagen ist (dennoch) wenig wahrscheinlich. Ältere Kunden sind durchaus mobil und erwarten eine gewisse Angebotstiefe und -breite. Das Nachfragepotenzial der nur sehr gering mobilten älteren Bevölkerung reicht wahrscheinlich auch zukünftig nur an bestimmten Standorten in Kombination mit weiteren Standortmerkmalen aus, derartige Strukturen wirtschaftlich darzustellen.



Eher ungünstiger wirkt sich der demografische Wandel voraussichtlich auf dezentrale Standorte sowie Solitärstandorte ohne ausreichendes Nachfragepotenzial im Umfeld aus. Allerdings werden auch zukünftig Stand-alone-Objekte erfolgreich agieren können, insofern sie leistungsfähig und attraktiv genug sind, Kundenströme ausreichend selbst zu erzeugen.

Implikationen für ladennahe Dienstleistungsangebote

Laden- bzw. einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie z. B. Postservice/Sparkasse/Bank oder Schuh- und Schlüsseldienst agieren, wie der Name schon sagt, vorrangig im Umfeld von Einzelhandelsnutzungen, welche als Hauptfrequenzbringer fungieren. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass diese Anbieter den räumlichen Ansiedlungsmustern des Einzelhandels weiter(hin) folgen werden. Des Weiteren werden auf die spezifischen Bedürfnisse von älteren und alten Menschen ausgerichtete Angebote aus den Segmenten Gesundheit/Wellness sowie Unterstützung bei der Haushaltsführung an Bedeutung gewinnen. Diese Angebote positionieren sich schon derzeit verstärkt wohnortnah und ggf. abgekoppelt von Einzelhandelsnutzung.

Implikationen für Büdelndorf insgesamt sowie für das Untersuchungsgebiet Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost

Wie im vorhergehenden Punkt Makrostandort unter Bezug auf die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung dargelegt (Datenbasis 2006), gleicht sich die Altersstruktur Büdelndorf der des Landes und Kreises an, das "Altersgefälle" zur "jüngeren" Stadt Rendsburg nimmt ab.

Auch in Büdelndorf altert die Bevölkerung gemäß des landes- und bundesweiten Trend des demografischen Wandels im Prognosezeitraum. Dies allerdings mit einer geringeren Dynamik als in den Vergleichsräumen. Damit ähnelt die Altersstruktur in 2006 der in 2025 in Büdelndorf deutlich mehr, als dies z. B. für den Kreis der Fall ist. Salopp formuliert hat damit Büdelndorf schon einen Teil des demografischen Wandels vorab vollzogen.

Die 11. koordinierte Bevölkerungsprognose des Statistikamts Nord geht für den Kreis wie auch das Land (für kreisabhängige Städte liegen keine Prognosedaten vor) von einer ungünstigeren Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2006 bis 2025 aus, so dass diesbezüglich die Prognose der Bertelsmann Stiftung als "optimistisch" charakterisiert werden kann. Ggf. ist auch für Büdelndorf von einer ungünstigeren Entwicklung - auch hinsichtlich des Aufbaus der Altersstruktur -, als von Bertelsmann dargelegt, auszugehen.

Gemäß der Bertelsmann Stiftung (eine amtliche Bevölkerungsprognose für Büdelndorf ist nicht verfügbar) wächst der Anteil der Gruppe 65+ im Zeitraum 2006 bis 2025 "nur" von rd. 25 % auf ca. 27 % der Gesamtbevölkerung, was absolut nur rd. 110 Personen entspricht. "Wachstumstreiber" ist dabei die Untergruppe der Hochbetagten (80+), während die Zahl der 65 bis 79-Jährigen und damit der konsumstärkeren "jungen Alten" abnimmt. Vergleichbar zum Kreis und Land wird ihr Anteil rd. 9 % an der Gesamtbevölkerung betragen. Absolut erhöht sich ihre Zahl von 569 in 2006 auf prognostiziert 896 (+ 327). Das Medianalter steigt von knapp 45 auf rd. 48 Jahre. Die Bevölkerungsstruktur insgesamt "altert".

Im fußläufigen Umfeld (rd. 700-Meter-Radius) des Mittelbereiches (=Ex-Standort Autohaus Horn) des Untersuchungsgebietes Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost (vgl. Pkt. 7.1.1) liegt derzeit, vergleicht man die Werte für die in ihm befindlichen Büdelndorfer und Rendsburger Teilbereiche jeweils mit den Daten für Büdelndorf bzw. Rendsburg insgesamt, eine "jüngere" Bevölkerungsstruktur vor.

Bei Berücksichtigung obiger Aspekte und unter Einbeziehung des zeitlichen Planungshorizonts von Einzelhandelsbetreibern ist voraussichtlich für Büdelndorf mittelfristig nur von einer begrenzten spezifischen Stimulierung des Einzelhandelsangebotes (Struktur wie Lagebereiche) im Kontext des demografischen Wandels auszugehen.

Unbenommen bleiben dabei Effekte, wie sie z. B. durch die Entwicklung großer Altenwohnanlagen induziert werden können. In ihrem direkten Umfeld siedeln sich häufig LM-Kioske, Blumen-Shops o. ä. sowie ggf. in Kombination mit einem Ärztehaus eine Apotheke an.

4 NACHFRAGESITUATION

Die aktuelle Nachfragesituation in Büdelndorf nach Warengruppen stellt sich im Vergleich zu 2004 wie folgt dar:

Eckdaten zur Nachfrageseite Büdelndorf im Vergleich 2004 - 2009		
	2004	2009
Einwohner (30.09.2003, 31.12.2008)	10.136	10.207
– Zunahme absolut	+71	
– Zunahme relativ	0,7 %	
GfK-Kaufkraftkennziffer Ø Deutschland = 100,0	107,1	97,4
Verbrauchsausgaben je EW. in Euro p. a. ¹⁾ Deutschland 2009 = 5.216 Euro je Ew. p. a.	5.121	5.098
Nachfragevolumen (Mio. Euro p. a.) ¹⁾		
Periodischer Bedarf1)	26,6	27,4
Aperiodischer Bedarf	25,8	24,7
davon:		
– Modischer Bedarf	6,7	6,1
– Elektro/Technik	4,3	3,9
– DIY/Garten/Freizeit	5,6	5,6
– Einrichtungsbedarf	4,4	4,8
– Hartwaren/Persönlicher Bedarf	4,8	4,4
Einzelhandel gesamt¹⁾	52,4	52,0

Quelle: BulwienGesa, eigene Erhebungen und Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich) abweichend zur Darstellung im EH-Konzept hier mit Nachfrage nach Apothekenartikeln inkl. rezeptpflichtiger Waren

In der Zusammenschau der annähernd stabilen Einwohnerplattform (Effekt annähernd "0"), *bundesweit* gestiegener Ausgabensätze (Effekt "+") im Zeitverlauf sowie einer allerdings deutlich schwächeren lokalen Kaufkraft (Kaufkraftkennziffer; Effekt "-") als in 2004 ermittelt sich für 2009 ein Ausgabenvolumen von rd. 52,0 Mio. Euro p. a. für den

Einzelhandel insgesamt, welches sich damit (nur) annähernd auf dem Niveau von 2004 bewegt (rd. -1 %).

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Nachfragevolumens ist neben der Entwicklung der Bevölkerungsplattform (Abnahme) entscheidend, inwieweit sich die Kaufkraftkennziffer (lokales Nachfrageniveau) sowie der *bundesweite* einzelhandelsbezogene Nachfragesatz p. P. entwickeln werden. Im Zeitraum 1998 bis 2008 wuchs dieser um rd. 0,8 % p. a.

Vor dem Hintergrund des relativ geringen für Büdelndorf prognostizierten Einwohnerrückgangs von rd. 2,8 % von 2006 bis 2025 (rd. 0,15 % p. a.) würde bei Unterstellung einer auf dem derzeitigen Niveau verbleibenden lokalen Kaufkraftsituation (Kaufkraftkennziffer) schon ein relativ geringeres jährliches Wachstum des Ausgabensatzes zu einer Kompensation bzw. Überkompensation der nachfrageseitig negativen Effekte des Einwohnerrückgangs führen.

Wie schon weiter oben dargelegt, kommt die 11. koordinierte Bevölkerungsprognose (2007) des Statistikamtes Nord zu einer skeptischeren Einschätzung bezüglich der Entwicklung der Bevölkerungsplattform des Kreises wie des Landes. Wie erwähnt, ist damit die Prognose der Bertelsmann Stiftung im Vergleich als optimistisch einzuschätzen. Ggf. ist auch für Büdelndorf von einer ungünstigeren Entwicklung, als von Bertelsmann dargelegt, auszugehen.

Der Büdelndorfer Einzelhandel spricht maßgeblich Nachfrage aus dem - einzelhandelsseitig schwach - aufgestellten ländlichen Umland an; dies betrifft auch die Nahversorgungsnachfrage. Durch die dortige "nachholende" Entwicklung hinsichtlich der Alterung der Bevölkerung könnte ggf. ein gewisser Stimulus entstehen, die dortige Nahversorgungssituation zu stärken, was ggf. nachfrageseitig ungünstig auf das Büdelndorfer Angebot wirken würde.



5 EINZELHANDELSSITUATION

5.1 Verkaufsflächenstruktur, Hauptwettbewerb und Planvorhaben in Büdelsdorf insgesamt

Kennzahlen Verkaufsflächenstruktur Büdelsdorf - 2004 - 2009				
	I/2004	IV/2009	Veränderung	
			abs.	%
Ladenanzahl aktiver Einzelhandel	63	81	18	28,6 %
VKF je Einheit (gerundet)	510	440	-70,0	-13,7 %
VKF je Einwohner in qm	3,2	3,5	0,3	9,4 %
davon:				
Periodischer Bedarf	0,7	1,0	0,3	42,4 %
Aperiodischer Bedarf	2,5	2,5	0,0	-0,8 %
Verkaufsfläche in qm				
davon:				
Periodischer Bedarf	7.300	10.470	3.170	43,4 %
Aperiodischer Bedarf	25.050	25.030	-20	-0,1 %
davon:				
Modischer Bedarf	2.380	3.520	1.140	47,9 %
Elektro/Technik	640	640	0	0,0 %
DIY/Garten/Freizeit	4.310	4.260	-50	-1,2 %
Einrichtungsbedarf	14.610	14.970	360	2,5 %
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	3.110	1.640	-1.470	-47,3 %
Einzelhandel gesamt	32.350	35.500	3.150	9,7 %

Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

(1) Allgemeine Kennzahlen

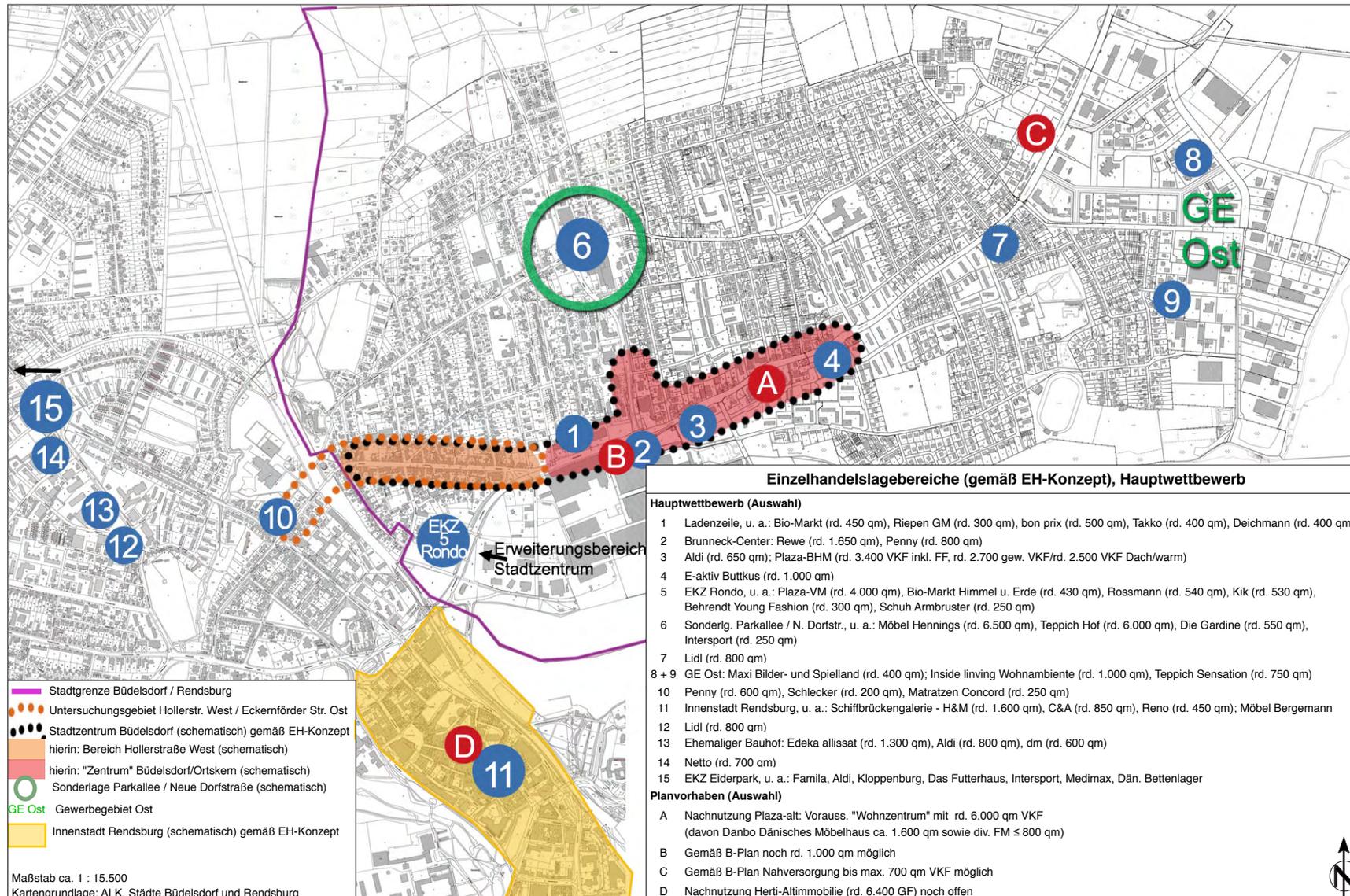
- Die Ladenanzahl des aktiven Einzelhandels (Hinweis: Erhebungsstand 10/2009, d. h. hier und im Folgenden - auch für Umsatznennungen - inkl. des zwischenzeitlich geschlossenen Anbie-

ters Heim und Hobby; Lagebereich Stadtzentrum gemäß EH-Konzept) wuchs um beachtliche rd. 29 % von 63 auf 81 Ladenlokale - dies u. a. resultierend aus der Ansiedlung des EKZ Rondo.

- Dabei sank als Effekt des überproportionalen Anwachsens der Ladenzahl im Vergleich zum VKF-Zuwachs die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einheit um rd. -14 % auf jetzt ca. 440 qm VKF.
- Die Einzelhandelsverkaufsfläche insgesamt stieg im Zeitraum I/2004 bis IV/2009 um rd. +10 % auf 35.500 qm an.
- Die Einzelhandelsfläche je Einwohner stieg um rd. +9 % auf ca. 3,5 qm/Ew. an. Der schon in der Ausgangslage hohe Wert steigert sich damit nochmals. Maßgeblich relativierend zu beachten ist dabei allerdings der flächenseitige Effekt der vier großen Anbieter aus dem Bereich Einrichtungsbedarf (Möbel Hennings, Teppich Hof, Inside living und Teppich Sensation) mit zusammen rd. 14.250 qm VKF (rd. 40 % der gesamten Büdelsdorfer VKF).

(2) Wesentliche VKF-Veränderungen nach Warengruppen

- Bezüglich der Warengruppen hat vor allem ein starkes Wachstum im periodischen Bedarf (rd. +43 %, Effekte Brunneck-Center, EKZ Rondo) sowie im modischen Bedarf (Effekt EKZ Rondo) stattgefunden.
- Mit rd. -47 % deutliche Einbußen sind für das Angebot im Segment Hartwaren/Persönlicher Bedarf feststellbar. Dies vor allem als Effekt der Schließung des Baby(-Bedarf)-Fachmarktes sowie der Verkleinerung und Sortimentsrestrukturierung von Plaza.



(3) *Wesentliche Besitzveränderungen nach Lagebereichen*
(vgl. auch folgende Abbildung)

- Lagebereich 'Stadtzentrum'⁸ gemäß EH-Konzept
 - Verlagerung des Plaza Marktes (5.600 qm VKF, inkl. Schnäppchenmarkt, derzeit größtenteils Leerstand) zum Standort EKZ Rondo (s. u.)
 - Etablierung des Standortes Brunneck-Center (Verlagerung/Erweiterung Minimal und Umstellung auf Rewe; Neuansiedlung Penny); Flächenzuwachs rd. +1.300 qm VKF
 - Erweiterung Edeka von rd. 700 qm auf ca. 1.000 qm VKF

- EKZ Rondo(Erweiterungsbereich Stadtzentrum)
 - Insgesamt rd. 6.700 qm VKF, davon neu abzgl. Verlagerungen⁹ überschlägig rd. +1.000 qm VKF
 - Magnetanbieter Plaza (verlagert/verkleinert, nun d. 4.000 qm VKF) Rossmann, Bio Markt Himmel und Erde, Behrendt Young Fashion, Schuh Armbruster, Kik.

- Lagebereich 'Parkallee / Neue Dorfstraße' gemäß EH-Konzept
 - Ansiedlung Anbieter Intersport, moderate (interne) Erweiterung Möbel Hennings

- Lagebereich 'GE Ost' gemäß EH-Konzept
 - Schließung Baby(bedarf)-Fachmarkt
 - Ansiedlung Maxi Bilder- und Spiegelland

⁸ Entspricht gemäß EH-Konzept den Sub-Lagebereichen Hollerstraße West und 'Zentrum/'Ortskern'.

⁹ Verlagerung Ernsting's Family vom Standort Ladenzeile Hollerstraße, Verlagerung Arko vom Standort Hollerstraße sowie Verlagerung und Tabakwaren Mensing vom Standort Hollerstraße West.

Des Weiteren berücksichtigt sind sonstige moderate VKF-Veränderungen bei weiteren schon 2004 am Markt agierenden größeren Anbietern sowie Marktein-/austritte von Kleinflächen.

In der Zusammenschau bietet sich nach Lagebereichen folgendes Bild. Nicht inkludiert ist dabei die ggf. erfolgende Nachnutzung der Plaza-Altimmobilie (derzeit größtenteils Leerstand). Hier etabliert sich ggf. auf rd. 6.000 qm VKF ein "Wohnzentrum" (Generalmieter ggf. Danbo Möbelhaus mit rd. 1.600 qm VKF sowie Fachmärkte und Shops ≤ 700 qm - seitens der Bauleitplanung wäre ein derartiger Besatz abgedeckt).

Verkaufsflächenstruktur nach Lagebereichen Büdelndorf - 2004 - 2009				
Lagebereich	I/2004	10/2009	Veränd. abs.	anteilig
'Stadtzentrum' gem. EH-Konzept	16.320	12.320	-4.000	-24,5 %
EKZ Rondo (Erweiterung Stadtzentrum)	0	6.720	6.720	100,0 %
Sonderlage 'Parkallee/Neue Dorfstraße'	12.650	13.400	750	5,9 %
Gewerbegebiet Ost	2.500	2.180	-320	-12,8 %
Restliche Lagen/Streulagen	880	880	0	0,0 %
Gesamt	32.350	35.500	3.150	9,7 %

Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (9/10-2009) verzeichnen vor allem das 'Stadtzentrum' mit rd. -25 % sowie die Lage GE Ost mit ca. -13 % Verkaufsflächenrückgänge gegenüber 2004. Bei ggf. erfolgter Nachnutzung der Plaza-Altimmobilie wäre allerdings für den Standort 'Stadtzentrum' (gemäß EH-Konzept) ein Netto-Flächenwachstum zu konstatieren (Effekt Brunneck Center, Reaktivierung Plaza-alt).

(4) Planvorhaben/Potenzialflächen

Außer der Entwicklungsoption für die Plaza-Altimmobilie (s. o.) lassen sich folgende Planvorhaben bzw. Potenzialflächen nennen:

- Am Standort Brunneck-Center sind zusätzlich zum bestehenden Besatz noch rd. +1.000 qm VKF zulässig.
- Eine weitere, seit langem bestehende Einzelhandelspotenzialfläche befindet sich am Standort Brandheide (Pkt. C in vorhergehender Abbildung). Hier ist gemäß Bauleitplanung die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes bis max. 700 qm VKF möglich. Konkretes Entwicklerinteresse besteht nicht. Ursächlich hierfür ist aus einzelhandelsanalytischer Sicht u. a. die Flächenbeschränkung, die nicht den aktuellen Anforderungen für die Betreibung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes entspricht. Des Weiteren wirkt sich im aktuellen Kontext der breit aufgestellte Wettbewerb im Segment Periodischer Bedarf "limitierend" aus.

(5) Klassifizierung von Einzelhandelslagen

Maßgeblich für die Klassifizierung von Einzelhandelslagen sind u. a. Passantenfrequenzen, Angebots- und Flächenmix, Besatzdichte- und -qualität sowie allgemeiner Auftritt. Leitkriterien sind dabei die Passantenfrequenzen sowie die Besatzdichte. Die Klassifizierung nach A-, B- und C-Lagen wurde ursprünglich entwickelt, um Einzelhandelslagen in "traditionellen" Innenstädten und Stadtteillagen mittlerer und größerer Städte zu charakterisieren. Dementsprechend ist ihre Anwendung im Büdelndorfer Kontext nicht völlig stringent möglich.

Unter Beachtung dieser Einschränkung lassen sich in Büdelndorf folgende Lagebereiche feststellen:

- A-Lage:
EKZ Rondo
- B-Lage:
Ladenzeile bis Standort Aldi/Plaza-Baumarkt; ggf. zukünftig nach Realisierung "Wohnzentrum" bis zum Plaza-Altstandort
- Hollerstaße West:
Schwache C-Lage

sowie:

- Sonderlage Parkallee / Neue Dorfstraße
- Solitärstandorte und Streulagen (u. a. im GE Ost)

5.2 Umsatzstruktur und Raumleistung - Büdelndorf insgesamt

Die Ableitung der im Folgenden dargestellten Büdelndorfer Umsatzstruktur basiert auf der Ansetzung lokal plausibler, betriebstypen-, betreiber- und branchenspezifischer Flächenproduktivitäten sowie der Heranziehung der Ergebnisse vorheriger Einzelhandelsstudien der BulwienGesa AG.

Abweichend zu 2004 werden in 2009 dabei im Segment Periodischer Bedarf wie auch für den Einzelhandel insgesamt Umsätze inkl. Apothekenumsätze dargestellt.

Im EH-Konzept 2004 fanden Apothekenumsätze nur anteilig (abzgl. kassenpflichtiger Waren/Umsätze) Berücksichtigung. Die in der folgenden Tabelle dargestellten Werte sind damit für den periodischen Bedarfs wie auch den Einzelhandel insgesamt nicht (voll) vergleichbar, was bei ihrer Kommentierung berücksichtigt wird.

(1) *Allgemeine Kennzahlen*
(vgl. auch die folgende Übersicht)

- Der Umsatz stieg gegenüber 2004 deutlich an und beträgt aktuell rd. 79,5 Mio. Euro p. a. bzw. ca. 7.800 Euro/ Ew. p. a. (jeweils Apotheken inklusive).
- Überschlägig rückgerechnet wurde in 2004 ein Umsatz (inkl. Apotheken) von rd. 68,4 Mio. Euro p. a. erzielt, woraus gegenüber 2009 ein Umsatzwachstum von überschlägig rd. +6 % resultiert.
- Der Pro-Kopf-Umsatz (inkl. Apotheken) belief sich in 2004 überschlägig rückgerechnet auf rd. 6.750 Euro p. a. und wuchs damit um rd. +15 % an.

Kennzahlen Umsatzstruktur Büdelsdorf - 2004 - 2009				
	I/2004	10/2009	Veränderung	
			absolut	in %
Umsatz je Einwohner in Euro p. a.*				
Umsatz gesamt*	6.605	7.793	n. vergl.	n. vergl.
davon:				
Periodischer Bedarf*	3.080	4.254	n. vergl.	n. vergl.
Aperiodischer Bedarf	3.525	3.540	15	0,4 %
Umsatz in Mio. Euro p. a.				
davon:				
Periodischer Bedarf*	31,2	43,4	n. vergl.	n. vergl.
Aperiodischer Bedarf	35,7	36,1	0,4	1,2 %
davon:				
Modischer Bedarf	5,8	7,2	1,4	24,9 %
Elektro/Technik	2,3	2,2	-0,1	-5,9 %
DIY/Garten/Freizeit	6,8	6,5	-0,3	-5,1 %
Einrichtungsbedarf	14,9	15,5	0,6	4,0 %
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	6,1	4,8	-1,3	-21,9 %
Einzelhandel gesamt*	66,9	79,5	n. vergl.	n. vergl.

Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich; * in 2004 mit Apothekenumsätzen anteilig, in 2009 mit Apothekenumsätzen inkl. rezeptpflichtiger Waren

(2) *Wesentliche Umsatzveränderungen nach Warengruppen*

- Bezüglich der Warengruppen hat auch hier vor allem ein starkes Wachstum im periodischen Bedarf (Effekte EKZ Rondo, Brunn-
eck-Center) sowie beim modischen Bedarf (Effekt EKZ Rondo)
und damit im Segment der zentren- bzw. nahversorgungsrelevan-
ten Warengruppen stattgefunden.
- Überschlägig rückgerechnet wurde in 2004 im Segment des peri-
odischen Bedarfs (inkl. Apotheken) ein Umsatz von rd. 33,0 Mio.
Euro p. a. erzielt, woraus gegenüber 2009 ein Umsatzwachstum
von beachtlichen rd. +32 % resultiert.
- Mit rd. +25 % ist der Umsatz im Segment Modischer Bedarf maß-
geblich angestiegen.
- Mit rd. -22% liegen deutliche Einbußen im Segment Hartwaren/
Persönlicher Bedarf vor - dies vor allem als Effekt der Schließung
des Baby(-Bedarf)-Fachmarktes sowie der Verkleinerung und
Sortimentsrestrukturierung von Plaza.

(3) *Umsatzstruktur nach Lagebereichen (vgl. auch folgende Tabelle)*

- Homolog zu den Ergebnissen der Analyse der Verkaufsflächen-
struktur verliert der Standort 'Stadtzentrum' (gemäß EH-Konzept)
gegenüber 2004 am stärksten. Unter Ansetzung eines überschlä-
gigen Umsatzes inkl. der Apotheken von rd. 48,6 Mio. Euro p. a.
in 2004 entspricht dies einem Rückgang von rd. -31 %. Auch hier
ist anzumerken, dass sich bei Realisierung des "Wohnzentrums"
in der Plaza-Altimmobilie dieser hohe Wert verringern würde.

Allerdings würde das alte Niveau nicht mehr erreicht werden, da
die in einem Wohnzentrum (Einrichtungsbedarf) erzielbaren
Raumleistungen deutlich unter denen der Plaza-Altimmobilie ran-
gieren würden.

- Umsatzseitig (wie auch VKF-seitig) zugelegt hat die Sonderlage
'Parkallee/Neue Dorfstraße'.
- Homolog zur VKF-Rückgang auch umsatzseitig verloren hat die
Lage GE Ost.

Umsatzstruktur nach Lagebereichen Büdelndorf - 2004 - 2009				
Lagebereich	I/2004	10/2009	Veränd. abs.	anteilig
'Stadtzentrum' gem. EH-Konzept	47,1	33,6	n. vergl.	n. vergl.
EKZ Rondo (Erweiterungsber. Stadtztr.)	0,0	25,1	25,1	100,0 %
Sonderlage 'Parkallee/Neue Dorfstraße'	13,5	14,5	1,0	7,8 %
Gewerbegebiet Ost	2,2	2,0	-0,2	-9,9 %
Restliche Lagen/Streulagen	4,1	4,3	0,2	4,0 %
Gesamt*	66,9	79,5	n. vergl.	n. vergl.

Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen,
Rundungsdifferenzen möglich; * in 2004 mit Apothekenumsätzen anteilig,
in 2009 mit Apothekenumsätzen inkl. rezeptpflichtiger Waren

- Hinsichtlich der Verteilung nach Lagebereichen bietet sich folgen-
des Bild (Bezug hier alle Apothekenumsätze):
 - 'Stadtzentrum' gemäß EH-Konzept: rd. 42 % des Umsatzes
in Büdelndorf
 - EKZ Rondo: rd. 32 % Marktanteil
 - Restliche Lagebereiche: rd. 26 % Marktanteil
- EKZ Rondo als Neustandort

- Lagebereich 'Parkallee / Neue Dorfstraße' rd. +8%
- 'Zentrum'/'Ortskern' als Teil der Einzelhandelslage 'Stadtzentrum' gemäß EH-Konzept mit > -30 %. Allerdings würde sich dieses Bild deutlich bei Reaktivierung der Plaza-Altimmobilie bessern. Gewerbegebiet Ost mit rd. -10 %.

(4) *Raumleistung*

Hinsichtlich der Raumleistungen¹⁰ (Euro/qm VKF p. a.) als Kennwert der Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsbesatzes bietet sich folgendes Bild (vgl. folgende Tabelle):

Raumleistungen Büdelsdorf in Euro/qm - 2004 - 2009				
	I/2004 gerundet	10/2009 gerundet	Veränderung	
			absolut	in %
Periodischer Bedarf*	4.300	4.150	n. vergl.	n. vergl.
Aperiodischer Bedarf	1.450	1.450	0	0,0 %
davon:				
Modischer Bedarf	2.450	2.050	-400	-16,3 %
Elektro/Technik	3.600	3.400	-200	-5,6 %
DIY/Garten/Freizeit	1.600	1.500	-100	-6,3 %
Einrichtungsbedarf	1.000	1.050	50	5,0 %
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	1.950	2.900	950	48,7 %
Einzelhandel gesamt*	2.050	2.250	n. vergl.	n. vergl.

* in 2004 Bezug auf Umsatz mit Apothekenumsätzen anteilig,
in 2009 Bezug auf alle Apothekeneinnahmen
Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen
Rundungsdifferenzen möglich

- Vor dem Hintergrund der Umsatzveränderungen- und -verschiebungen 2004 zu 2009, welche im Vergleich aller Warengruppen überproportional zugunsten der Warengruppe Periodischer Bedarf mit ihrer im Vergleich aller Warengruppen höchsten durchschnittlichen Raumleistung verlief, resultiert eine Zunahme der Raumleistung gegenüber 2004. Lag sie in 2004 bei überschlägiger Rückrechnung für den Umsatz inkl. aller Apothekeneinnahmen bei rd. 2.100 Euro/qm VKF p. a., so rangiert sie in 2009 bei rd. 2.250 Euro/qm VKF p. a.

- Im unmittelbaren Vergleich der Warengruppe Periodischer Bedarf ergibt sich allerdings vor dem Hintergrund des Flächenzuwachses und der damit einhergehenden Wettbewerbsverschärfung eine Reduzierung der diesbezüglichen Raumleistung: Lag sie in 2004 bei überschlägiger Rückrechnung für den Umsatz inkl. aller Apothekeneinnahmen bei rd. 4.500 Euro/qm VKF p. a., so rangiert sie aktuell bei rd. 4.150 Euro/qm VKF p. a.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass zwischen den Hauptanbietern deutliche Leistungsunterschiede zu unterstellen sind. So hat sich ggf. das Brunneck-Center nicht ganz so stark wie ursprünglich angenommen im Markt platzieren können. Im Gegensatz hierzu können sich - soweit nach der kurzen Anlaufzeit beurteilbar - der deutlich optimierter aufgestellte Plaza Markt sowie das weitere gute diesbezüglichen Angebot im EKZ Rondo (u. a. Rossmann Drogeriemarkt, Bio-Markt) gut im Markt positionieren.

- Die Raumleistung im Segment des aperiodischen Bedarfs ist annähernd konstant zu 2004 ausgeprägt. Allerdings ergeben sich vor dem Hintergrund der Verkaufsflächen- und Anbieterverschiebungen Veränderungen in den einzelnen (Unter-)Warengruppen.

¹⁰ Umsatz vor Ort / Nachfrage vor Ort

Der Rückgang im Bereich Modischer Bedarf ist dabei im Kontext der verstärkt großflächigen, (weiterhin) schwerpunktmäßig diskontierenden Aufstellung der Anbieter sowie auch vor dem Hintergrund der Wettbewerbsverschärfung zu interpretieren. Der deutliche Anstieg der Raumleistung für das Segment Hartwaren/ Persönlicher Bedarf resultiert vorrangig aus Verkaufsflächen- und Anbieterverschiebungen und nicht aus einer wesentlichen Leistungssteigerung der Anbieter gegenüber 2004.

5.3 Einzelhandelszentralität - Büdelsdorf gesamt

Die Einzelhandelszentralität¹¹ als überschlägiger Orientierungswert für die Beurteilung der Stärke eines betrachteten Einzelhandelsangebotes setzt den Einzelhandelsumsatz in einer betrachteten Raumeinheit (hier Büdelsdorf) rechnerisch in Relation zur dort verfügbaren Nachfrage (Umsatz Euro/Nachfrage Euro). Werte über 100 signalisieren, dass mehr Nachfrage zu- als abfließt, Werte unter 100 drücken den gegenteiligen Effekt aus.

Einzelhandelszentralität Büdelsdorf - 2004 - 2009			
	I/2004	10/2009	Veränderung
Periodischer Bedarf*	131	159	n. vergl.
Aperiodischer Bedarf	139	146	8
davon:			
Modischer Bedarf	87	119	33
Elektro/Technik	52	56	3
DIY/Garten/Freizeit	120	116	-4
Einrichtungsbedarf	339	325	-14
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	126	109	-17
Einzelhandel gesamt*	135	153	n. vergl.

* in 2004 Bezug auf Umsatz mit Apothekenumsätzen anteilig, in 2009 Bezug auf alle Apothekeneinnahmen sowie entspr. korrespondierenden Verbrauchsausgaben
Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen

¹¹ Umsatz vor Ort / Nachfrage vor Ort,

- Gegenüber 2004 ermittelt sich eine - ausgelöst durch Wettbewerbsveränderungen (an erster Stelle EKZ Rondo) - deutliche Erhöhung der Einzelhandelszentralität insgesamt (inkl. aller Apothekeneinnahmen) auf aktuell rd. 153 Pkte.
- Wesentlicher "Motor" ist dabei die deutliche Steigerung des Zentralitätswertes im Segment des periodischen Bedarfs. Dieser lag in 2004 für den Umsatz inkl. aller Apothekeneinnahmen bei rückgerechnet überschlägig rd. 123 Pkten. und beträgt nun rd. 159 Pkte.
- Der Zentralitätswert im Segment Aperiodischer Bedarf stieg nur relative moderat von 139 auf 146 Pkte. Allerdings mit z. T. deutlichen Schwankungen bei den (Unter-)Warengruppen.
- Bezüglich der (Unter-)Warengruppe des modischen Bedarfs lässt sich festhalten, dass vor dem Hintergrund der Wettbewerbsentwicklung eine maßgebliche Steigerung von rd. 87 auf ca. 119 Pkte. stattgefunden hat. Sie steht für eine wesentliche Bedeutungsstärkung des Büdelsdorfer Angebotes im regionalen Wettbewerb in diesem zentrenrelevanten Sortiment.
- Im Bereich Hartwaren/Persönlicher Bedarf ist demgegenüber ein Absinken der Einzelhandelszentralität festzustellen; beruhend auf den schon skizzierten diesbezüglichen Angebotsveränderungen.

Im Ergebnis lässt sich eine maßgebliche Stärkung des Einzelhandelsstandortes Büdelsdorf im regionalen Wettbewerb gegenüber 2004 feststellen.

5.4 Positionierung Lagebereich Hollerstraße West

Anzahl Ladenlokale, Fluktuation, Gesamtauftritt sowie Passantenfrequenzen

- Im Vergleich zu 2004 mit 19 Einzelhandelsanbietern nur geringfügiger Rückgang um einen Anbieter auf 18 Anbieter (= 22 % aller Anbieter in Büdelndorf).
- Dabei hohe Fluktuation (7 Einheiten).
- Tendenz dabei "Downgrading" u. a. durch Marktaustritte "höherwertiger"/"attraktiverer" Anbieter wie z. B. Radio Rose, Blumen Galerie, Tabak/Zeitschriften/Lotto Mensing.
- Das aktuelle Angebot präsentiert sich bis auf die Anbieter Schuhparadies Hagge und Rosacker Fahrräder (speziell Letzterer mit überlokaler Ausstrahlung) bestenfalls durchschnittlich (AHA Goldschmiede, Bad & Meer, Optiker Grobe) bzw. z. T. unterdurchschnittlich - vgl. auch die folgenden Fotos.
- Es agieren allein drei An- und Verkaufsläden vor Ort.
- Weiter auffällig sind uneinheitliche und z. T. stark eingeschränkte Öffnungszeiten.
- Für einen "innerstädtischen" Lagebereich wie auch für einen Nahversorgungsstandort deutlich unvollständiges und zu geringes Angebot.
- Hinsichtlich der Passantenfrequenzen ergaben mehrmalige Begehungen ein schwaches bis sehr schwaches Bild für den Groß-

teil des Untersuchungsgebietes Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost. Die in Relation höchsten Frequenzen sind am westlichen Ende der Eckernförder Straße Ost im Umfeld des Einzelhandelsstandortes Penny/Schlecker/Apotheke/Matratzen Concord feststellbar.

Die Hollerstraße West zeichnet sich - auch in dem deutlich stärker durch Einzelhandel geprägten Bereich westlich der Kreuzung Neue Dorfstraße/Löwenstraße - durch ein schwaches bis sehr schwaches Passantenaufkommen aus, weil kein Frequenzbringer wie z. B. ein moderner Lebensmittelmarkt oder ein großer Textilanbieter vor Ort agiert. Die Anbieter Schuhhaus Hagge sowie Fahrrad Rosacker in der Hollerstraße werden unserer Einschätzung nach ganz vorrangig von Zielkunden aufgesucht, wodurch nur geringe Frequenzen ausgelöst werden.

Verkaufsflächenstruktur - nach Warengrupen sowie Position innerhalb Büdelndorfs

- Gegenüber 2004 VKF-Rückgang um rd. -150 qm VKF (ca. -13 %) von 1.190 qm VKF auf derzeit 1.040 qm VKF; resultierend vor allem aus der Verlagerung/Verkleinerung des Anbieters Bad & Meer innerhalb des Lagebereichs.
- Mit einer VKF von knapp 60 qm sehr kleinflächige VKF-Struktur - auch im Vergleich zu "funktionierenden" zentralen Lagebereichen, die durch einen Mix aus Klein-, Mittel- und Großflächen geprägt sind.
- Im Segment periodischer Bedarf/Nahversorgung mit rd. 4 % VKF-Anteil am Besatz Hollerstraße West insgesamt nur sehr geringer Stellenwert dieses Angebotes (Bäcker, Apotheke).



Hollerstraße (West, Hsnr. 22), Bäckerei/Café
(neben Apotheke einziger Anbieter im Segment Nahversorgung)



Hollerstraße (West, Hsnr. 27), "Magnetanbieter"
Fahrradhandel



Hollerstraße (West, Hsnr. 14), "Magnetanbieter" Schuhhaus



Hollerstraße (West, Hsnr. 38), An- und Verkauf



Hollerstraße (West, Hsnr. 34), An- und Verkauf



Hollerstraße (West, Hsnr. 21), Computer-/EDV-Handel

Verkaufsflächenstruktur Hollerstraße West 2004 - 2009 nach Warengruppen im Vergleich			
Warengruppe		VKF in qm	Warengruppe anteilig
Periodischer Bedarf	2009	40	3,8 %
	2004	110	9,2 %
	Veränderung zu 2004	-70	-5,4 %
Aperiodischer Bedarf	2009	1.000	96,2 %
	2004	1.080	90,8 %
	Veränderung zu 2004	-80	5,4 %
darunter:			
Modischer Bedarf	2009	290	27,9 %
	2004	260	21,8 %
	Veränderung zu 2004	30	6,0 %
Elektro/Technik	2009	140	13,5 %
	2004	130	10,9 %
	Veränderung zu 2004	10	2,5 %
DIY/Garten/Freizeit	2009	270	26,0 %
	2004	280	23,5 %
	Veränderung zu 2004	-10	2,4 %
Einrichtungsbedarf	2009	160	15,4 %
	2004	280	23,5 %
	Veränderung zu 2004	-120	-8,1 %
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	2009	140	13,5 %
	2004	130	10,9 %
	Veränderung zu 2004	10	2,5 %
Einzelhandel gesamt	2009	1.040	100,0 %
	2004	1.190	100,0 %
	Veränderung zu 2004	-150	

Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Verkaufsflächenstruktur Lagebereich Hollerstraße West 2004 - 2009 Position innerhalb von Büdelsdorf			
Warengruppe		VKF-Anteil an Stadtztr. lt. EH- Konzept	VKF-Anteil an Büdelsdorf gesamt
Periodischer Bedarf	2009	0,8 %	0,4 %
	2004	1,7 %	1,5 %
	Veränderung zu 2004	-0,9	-1,1
Aperiodischer Bedarf	2009	14,0 %	4,0 %
	2004	11,1 %	4,3 %
	Veränderung zu 2004	2,9	-0,3
darunter:			
Modischer Bedarf	2009	15,2 %	8,2 %
	2004	11,5 %	10,9 %
	Veränderung zu 2004	-3,7	2,7
Elektro/Technik	2009	46,7 %	21,9 %
	2004	24,1 %	20,3 %
	Veränderung zu 2004	22,6	1,6
DIY/Garten/Freizeit	2009	8,2 %	6,3 %
	2004	8,2 %	6,5 %
	Veränderung zu 2004	0,0	-0,2
Einrichtungsbedarf	2009	17,4 %	1,1 %
	2004	26,4 %	1,9 %
	Veränderung zu 2004	-9,0	-0,8
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	2009	18,7 %	8,5 %
	2004	5,3 %	4,2 %
	Veränderung zu 2004	13,4	4,3
Einzelhandel gesamt	2009	8,4 %	2,9 %
	2004	7,3 %	3,7 %
	Veränderung zu 2004	1,1	-0,8

Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

- Im Vergleich zu funktionierenden zentralen Lagebereichen deutlich zu geringer VKF-Anteil im periodischen und modischen Bedarf, Elektro/Technik sowie bei Hartwaren/Persönlicher Bedarf.
- Nur rd. 8 % der VKF bezogen auf die VKF Stadtzentrum insgesamt gemäß EH-Konzept; nur rd. 3 % von Büdelsdorf gesamt.

- Periodischer Bedarf: Jeweils > 1 % an der diesbezüglichen VKF in obigen Vergleichslagen.
- Aperiodischer Bedarf: (Nur) rd. 14% der VKF bezogen auf das Stadtzentrum gemäß EH-Konzept; nur rd. 4 % von Büdelsdorf gesamt.

- Trend 2009 zu 2004: Abnehmende Bedeutung innerhalb des Büdelndorfer Gesamtbesatzes.

Umsatzstruktur und Raumleistung

- Aktueller Umsatz rd. 3,2 Mio. Euro p. a (Apothekenumsätze inkl. rezeptpflichtiger Waren).
- Bei überschlägiger Hochrechnung der Umsätze aus 2004 auf das Umsatzniveau Apotheken voll (ca. 3,8 Mio. Euro p. a.) ist ein Umsatzrückgang gegenüber 2004 zu unterstellen.
- Aktuell rd. 0,18 Mio. Euro Umsatz pro Ladenlokal bei einer ø-Raumleistung von rd. 3.100 Euro/qm p. a. für das Einzelhandelsangebot der Hollerstraße insgesamt (Apothekenumsätze inkl. rezeptpflichtiger Waren) - aperiodischer Bedarf rd. 2.400 Euro/qm p. a. Diese Werte signalisieren vor dem Hintergrund der sehr kleinflächigen Verkaufsflächenstruktur eine instabile wirtschaftliche Aufstellung.
- Der mit rd. 25 % relativ hohe Umsatzanteil von Waren des periodischen Bedarfs resultiert aus der Umsatzbedeutung der Apotheke. Apotheken erzielen im Vergleich aller EH-Anbieter die höchsten Raumleistungen; ansonsten agiert nur noch ein Bäcker vor Ort.
- Nur rd. 10 % Umsatzanteil bezogen auf das Stadtzentrum gemäß EH-Konzept; nur rd. 4 % des Gesamtumsatzes in Büdelndorf gesamt.

Umsatzstruktur Hollerstraße West 2004 - 2009 nach Warengruppen im Vergleich			
Warengruppe		Mio. Euro p. a.	Anteil Warengruppe
Periodischer Bedarf*	2009	0,8	24,9 %
	2004*	0,7	22,1 %
	Veränderung zu 2004	n. vergl.	2,8
Aperiodischer Bedarf	2009	2,4	75,1 %
	2004	2,5	77,9 %
	Veränderung zu 2004	-0,1	-2,8
darunter:			
Modischer Bedarf	2009	0,7	21,4 %
	2004	0,8	23,7 %
	Veränderung zu 2004	-0,1	-2,3
Elektro/Technik	2009	0,4	10,9 %
	2004	0,4	12,3 %
	Veränderung zu 2004	0	-1,4
DIY/Garten/Freizeit	2009	0,6	19,4 %
	2004	0,6	18,1 %
	Veränderung zu 2004	0	1,3
Einrichtungsbedarf	2009	0,2	6,5 %
	2004	0,3	8,7 %
	Veränderung zu 2004	-0,1	-2,2
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	2009	0,5	16,8 %
	2004	0,5	15,1 %
	Veränderung zu 2004	0,1	1,7
Einzelhandel gesamt*	2009	3,2	100,0 %
	2004*	3,2	100,0 %
	Veränderung zu 2004	n. vergl.	n. vergl.

* in 2004 mit anteiligen Apothekenumsätzen, (ohne rezeptpflichtige Waren) in 2009 mit allen Apothekenumsätzen
Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich,

- Aperiodischer Bedarf: (Nur) rd. 18% des Umsatzes bezogen auf das Stadtzentrum gemäß EH-Konzept; rd. 13 % unter Einbeziehung EKZ Rondo; nur rd. 7 % an Büdelndorf insgesamt.
- Klar abnehmende Umsatzbedeutung bezogen auf den Büdelndorfer Einzelhandels-Gesamtumsatz von rd. 79,5 Mio. Euro p. a.

Umsatzstruktur Hollerstraße West 2004 - 2009 Position innerhalb Büdelsdorf			
Warengruppe		Umsatzanteil an Stadttr. lt. EH-Konzept	Umsatzanteil an Büdelsdorf gesamt
Periodischer Bedarf	2009	4,0 %	1,8 %
	2004*	2,6 %	2,3 %
	Veränderung zu 2004	n. vergl.	n. vergl.
Aperiodischer Bedarf	2009	17,6 %	6,7 %
	2004	12,9 %	7,0 %
	Veränderung zu 2004	4,7	-0,3
darunter:			
Modischer Bedarf	2009	16,9 %	9,5 %
	2004	13,8 %	13,1 %
	Veränderung zu 2004	3,1	-3,6
Elektro/Technik	2009	33,0 %	16,2 %
	2004	21,4 %	17,2 %
	Veränderung zu 2004	11,6	-1,0
DIY/Garten/Freizeit	2009	12,1 %	9,7 %
	2004	10,4 %	8,5 %
	Veränderung zu 2004	1,7	1,2
Einrichtungsbedarf	2009	17,8 %	1,4 %
	2004	25,8 %	1,9 %
	Veränderung zu 2004	-8,0	-0,5
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	2009	24,4 %	11,3 %
	2004	9,2 %	8,0 %
	Veränderung zu 2004	15,2	3,3
Einzelhandel gesamt*	2009	9,5 %	4,0 %
	2004*	6,8 %	4,8 %
	Veränderung zu 2004	n. vergl.	n. vergl.

* in 2004 mit anteiligen Apothekenumsätzen, in 2009 mit allen Apothekenumsätzen
Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich,

- Diesbezügliche "Marktlücken" liegen ggf. bei Schuh-/Schlüssel-diensten und Kosmetik/Nageldesign (Letztere agieren aber voraussichtlich in Wohngebietslagen) vor. Die Präsentation stellt sich zumeist durchschnittlich bis z. T. tendenziell eher unterdurchschnittlich dar.
- Soweit erkennbar, werden Flächen ab 30 qm, meist 50 - 100 qm belegt; Arztpraxen fragen im Regelfall größere Flächen nach.
- Korrespondierend zur Einzelhandelssituation präsentiert sich die Hollerstraße West im Vergleich zum dienstleistungsseitig dominierenden Ortskern deutlich schwächer. Dies betrifft die Anzahl der Angebote wie auch deren Vielfalt. Relativierend zu beachten ist allerdings die geringere Ausdehnung des Lagebereiches Hollerstraße West.
- Es zeigt sich erwartungsgemäß, dass der Dienstleistungsbesatz mit dem Lagebereich Ortskern einen einzelhandelsseitig stark positionierten, durch größtenteils (bis auf die Parkallee) sehr hohe Verkehrsfrequenzen geprägten Lagebereich präferiert.
- Der Dienstleistungsbesatz am Standort EKZ Rondo fällt mit 3 Angeboten (davon 1x EC-Automat) eher gering aus, was allerdings an erster Stelle der Vermietungspolitik bzw. dem Besatzkonzept geschuldet ist. Auf dem Gelände Eiderwiesen sind gemäß Rahmenplan noch rd. 2.600 qm BGF für eine Dienstleistungszentrum vorgesehen, welches nach Auskunft der Stadt seinen Schwerpunkt im Bereich Gesundheit haben wird. Des Weiteren soll Dienstleistungsbesatz im Rahmenplangebiet Obereider südlich der Brückenstraße realisiert werden.

Die Situation in den aufgenommenen *Rendsburger Lagebereichen* wird wie folgt kommentiert:

- Im (relativ kleinen) Bereich Eckernförder Straße Ost agiert nur ein kleines Angebot.
- Dieses wird im engeren Umfeld durch wesentliche Kernangebote arrondiert (Friseur, Sparkasse). Ein voll ausgebildeter Dienstleistungsbesatz ist in einer derartigen stadträumlichen Situation nicht erwartbar.

Dienstleistungsangebot (Auswahl) - ausgewählte Lagebereiche		
Lagebereich	Anzahl	Angebot
Rendsburg		
Eckernförder Straße Ost	1	Autovermietung
(Teilb. Untersuchungsgebiet); insgesamt 3	1	Arzt
	1	Physiotherapie
Eckernförder Straße Ost - engeres Umfeld	1	Friseur
insgesamt: 7	1	Nagelstudio
	1	Änderungsschneiderei
	1	Fotostudio
	1	Versicherungsmakler
	1	Sparkasse
	1	Zahnarzt
Quelle: BulwienGesa AG		

- Die Angebote profitieren dabei von der Verkehrsfrequenz der Flensburger Straße/Gerhardstraße; in der Eckernförder Straße agieren alle Angebote zwischen dem Standort Penny und der Kreuzung mit der Flensburger Straße.
- Die Präsentation ist zumeist durchschnittlich bis z. T. tendenziell eher unterdurchschnittlich.

- Soweit erkennbar werden Flächen ab 30 qm, meist 50 - 100 qm belegt; Arztpraxen fragen im Regelfall größere Flächen nach.

Angebotslücken / "Nachfragebindung"

Eine der Einzelhandelsanalyse vergleichbare quantitative marktanalytische Ableitung von Kaufkraftbindungen und Zentralitäten ist nicht möglich, da diesbezügliche Umsatzwerte, Nachfragevolumina und Kennzahlen/Benchmarks nicht verfügbar sind.

Bei qualitativer Betrachtung fallen kaum "Marktlücken" bei einzelhandelsnahen "Standarddienstleistungen" auf. Diese können im Detail aber dennoch "verdeckt" bestehen, sollte die Angebotsqualität kundenseitig als mangelhaft eingeschätzt werden. Dies ist im Rahmen einer Begehung nicht eruierbar. Nicht vorfindlich sind eher großstadtaffine Angebote wie z. B. eine Verleihservice für Festbedarf.

Im Segment Dienstleistung sind prinzipiell einer hochgradigen Spezialisierung, dem Aufgreifen des Zeitgeists und letztlich der Fantasie nur wenig Grenzen gesetzt. Für die Entwicklung derartiger Nischendienstleistungen ist aber im Regelfall ein großstädtischer Kontext Bedingung. Nur hier finden sich nachfrageseitig ausreichend große Subkulturen für derartige Angebote. Festzuhalten ist, dass diese Art von Dienstleistungsangeboten verstärkt auf günstige Mietkonditionen angewiesen ist.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie des insgesamt wachsenden Marktes im Segment Gesundheit/Wellness sowie Altenpflege/Soziale Dienste kann diesbezüglich ein gewisses "Wachstumspotenzial" vermutet werden, welches aber nicht überzeichnet werden sollte.

7 ENTWICKLUNGSKONZEPT

7.1 Analyse der Ausgangslage

7.1.1 Einwohnerstruktur im kleinräumigen Umfeld

Im Folgenden werden für das fußläufige Umfeldes "Mittelbereiches" des Untersuchungsgebietes Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost (= 700-Meter-Radius um den Standort Ex-Autohaus Horn; modifiziert hinsichtlich der konkreten Erreichbarkeit, d. h. unter Berücksichtigung von Wegeverbindungen und Barrieren) wesentliche kleinräumige Einwohnerstrukturdaten dargestellt¹². Dieser Bereich entspricht dabei annähernd dem fußläufigen Einzugsgebiet des Potenzialstandortes auf der Fläche des ehemaligen Autohauses Horn und der benachbarten Karosseriewerkstatt (vgl. auch die Abbildung unter Pkt. 7.3).

– *Bevölkerungsstand fußläufiges Umfeld "Mittelbereich"* Untersuchungsgebiet (Hauptwohnsitze¹³):

- Rd. 3.750 Einwohner *insgesamt*;
- *davon*
ca. 64 % im Büdelndorfer Teilbereich (= rd. 24 % der Büdelndorfer Bevölkerung) und
rd. 36 % im Rendsburger Teilbereich (= ca. 5 % der Rendsburger Bevölkerung).

Der Ausländeranteil¹⁴ beträgt im fußläufigen Umfeld rd. 10 % (Teilbereich Büdelndorf rd. 4 %, Teilbereich Rendsburg rd. 20 %). Die Werte rangieren dabei deutlich über denen für Büdelndorf (rd. 3 %) und Rendsburg (rd. 11 %).

¹² Datenbasis: Einwohnerdaten der Einwohnermeldeämter Büdelndorf und Rendsburg auf Baublockebene zum Stand 10/2009. Wo benannt, umbasiert auf Datenbasis Statistikamt Nord, Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2008.

¹³ Umbasiert auf Stand Statistikamt Nord.

¹⁴ Bezugsgröße sind hier alle Einwohner (alleiniger, Haupt- und Nebenwohnsitz) gemäß Einwohnermeldeamt zum Stand 10/2009.

Einwohnerstruktur im fußläufigen Umfeld "Mittelbereich" ¹ Hollerstraße West/Eckernförder Straße Ost									
	Fußläufiges Umfeld gesamt		davon Teilbereich Büdelndorf		davon Teilbereich Rendsburg		zum Vergleich: Büdelndorf gesamt	zum Vergleich: Rendsburg gesamt	zum Vergleich: Büd. und RD gesamt
		an Büd. + RD ges.		an Büd. ges.		an RD ges.			
Einwohnerzahl - Hauptwohnsitze ²	3.748	9,7 %	2.394	23,5 %	1.354	4,8 %	10.207	28.350	38.557
– Anteil Nebenwohnsitze an Einwohner gesamt (Stand jew. 10/2009, EWMA)	2,5 %		2,8 %		2,1 %		3,3 %	2,6 %	2,8 %
Anteil Ausländer (HW + NW) an Einwohner ges. zum Stand 10/2009, jew. EWMA	10,0 %		4,1 %		20,0 %		3,0 %	11,2 %	9,1 %
Lohnsteuerpflichtige (an HW zum Stand 10/2009, EWMA)	58,1 %		60,0 %		54,9 %		62,9 %	62,6 %	62,7 %

¹ Ca. Standort Autohaus Horn, ² gemäß Einwohnermeldeamtstatistik, Büdelndorf Stand 19.10.2009, Rendsburg Stand 1.10.2009 umgewichtet auf Stand Statistikamt Nord 31.12.2008

Mit rd. 58 % fällt der Anteil von lohnsteuerpflichtig gemeldeten Personen¹⁵ etwas geringer aus als in Büdelsdorf und Rendsburg (jew. rd. 63 %). Ursächlich hierfür ist an erster Stelle der geringere Anteil Lohnsteuerpflichtiger im Rendsburger Teilbereich des Untersuchungsgebietes mit nur rd. 55 %.

Hinsichtlich der Altersstruktur¹⁶ lässt sich für das fußläufige Umfeld des "Mittelbereiches" Folgendes feststellen:

Altersstruktur im fußläufigen Umfeld "Mittelbereich"*						
Hollerstraße West/Eckernförder Straße Ost						
Altersgruppen (Basis: Haupt- und Nebenwohnsitze)	Fußläufiges Umfeld gesamt	davon Teilbereich Büdelsdorf	davon Teilbereich Rendsburger Teilbereich Rendsburg	zum Vergleich: Büdelsdorf gesamt	zum Vergleich: Rendsburg gesamt	zum Vergleich: Büd. und RD gesamt
0 - 3 Jahre	4,6 %	3,5 %	6,3 %	2,7 %	3,6 %	3,4 %
4 - 6 Jahre	2,9 %	2,1 %	4,3 %	2,0 %	2,8 %	2,6 %
7 - 18 Jahre	12,4 %	10,6 %	15,6 %	10,8 %	12,2 %	11,9 %
0 - 18 Jahre	19,9 %	16,2 %	26,2 %	15,5 %	18,6 %	17,9 %
19 - 65 Jahre	63,1 %	63,8 %	61,9 %	60,3 %	61,6 %	61,3 %
66 und älter	16,9 %	19,9 %	11,8 %	24,2 %	19,7 %	20,9 %
Gesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

* ca. Standort Ex-Autohaus Horn

- Mit einem Wert von rd. 20 % im Vergleich zu Büdelsdorf insgesamt deutlich und zu Rendsburg insgesamt moderat erhöhter Bevölkerungsanteil in der Gruppe '0 - 18 Jahre'. Dabei weichen die Werte beider Teilbereiche des fußläufigen Umfelds deutlich vonei-

¹⁵ Bezugsgröße: Einwohner mit Hauptwohnsitz zum Stand 10/2009 gemäß EWMA.

¹⁶ Daten jeweils gemäß Einwohnermeldeamtstatistik, Büdelsdorf Stand 19.10.2009, Rendsburg Stand 1.10.2009

inander ab: Büdelsdorfer Teilbereich rd. 16 %, Rendsburger Teilbereich rd. 26 %.

- Mit rd. 17 % ein im Vergleich zu Büdelsdorf und Rendsburg insgesamt geringerer Anteil an Einwohnern der Altersgruppe '66 Jahre und älter'. Hier liegen die Werte für die beiden Teilbereiche des fußläufigen Umfelds des Mittelbereichs jeweils unter den jeweiligen städtischen Referenzwerten, wobei sich im Büdelsdorfer Teilbereich mit rd. 20 % ein deutlich höherer Anteil dieser Altersgruppe als im Rendsburger Teilbereich mit rd. 12 % findet.

Hiermit liegt im fußläufigen Umfeld des Mittelbereiches des Untersuchungsgebietes Hollerstraße West/Eckernförder Straße Ost derzeit - vergleicht man die Werte für die in ihm befindlichen Büdelsdorfer und Rendsburger Teilbereiche jeweils mit den Daten für Büdelsdorf bzw. Rendsburg insgesamt - eine "jüngere" Bevölkerungsstruktur vor.

7.1.2 Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich neben den schon unter Pkt. 5.4 detailliert für die Hollerstraße West dargelegten einzelhandelsbezogenen Aspekten durch folgende Merkmale aus (vgl. hierzu auch die folgenden Tabellen):

Anzahl aktive Einzelhandelsladenlokale Untersuchungsgebiet 2004 - 2009											
Hollerstraße West				Rendsburger Straße Ost				Gesamt			
I/ 2004	10/ 2009	Ver- änd. abs.	Veränd. in %	I/ 2004	10/ 2009	Ver- änd. abs.	Veränd. in %	I/ 2004	10/ 2009	Ver- änd. abs.	Veränd. in %
19	18	-1	-5,3 %	5	6	1	20,0 %	24	24	0	0,0 %

Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen

Einzelhandelsstruktur Lagebereich Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost - 2009 ¹⁾																					
Warengruppe	Hollerstraße West (Büdelndorf)							Eckernförder Straße Ost (Rendsburg)							Untersuchungsgebiet gesamt						
	VKF			Umsatz			Raum- leistg.	VKF			Umsatz			Raum- leistg.	VKF			Umsatz			Raum- leistg.
	qm	%	% an gesamt	Mio. Euro p. a.	%	% an ges.	Euro/qm p. a.	qm	%	% an gesamt	Mio. Euro p. a.	%	% an ges.	Euro/ qm p. a.	qm	%	% an gesamt	Mio. Euro p. a.	%	% an ges.	Euro/qm p. a.
Periodischer Bedarf²⁾	40	3,8 %	4,3 %	0,8	24,9 %	16,0 %	20.000	880	75,2 %	95,7 %	4,2	89,2 %	84,0 %	4.781	920	41,6 %	100,0 %	5,0	63,2 %	100,0 %	5.442
Aperiodischer Bedarf	1.000	96,2 %	77,5 %	2	75,1 %	82,5 %	2.410	290	24,8 %	22,5 %	0,5	10,8 %	17,5 %	1.759	1.290	58,4 %	100,0 %	2,9	36,8 %	100,0 %	2.264
davon:																					
Modischer Bedarf	290	27,9 %	96,7 %	0,7	21,4 %	93,2 %	2.372	10	0,9 %	3,3 %	0,1	1,1 %	6,8 %	5.000	300	13,6 %	100,0 %	0,7	9,3 %	100,0 %	2.460
Elektro/Technik	140	13,5 %	93,3 %	0,4	10,9 %	87,5 %	2.500	10	0,9 %	6,7 %	0,1	1,1 %	12,5 %	5.000	150	6,8 %	100,0 %	0,4	5,0 %	100,0 %	2.667
DIY/Garten/Freizeit	270	26,0 %	100,0 %	0,6	19,4 %	100,0 %	2.307	0	0,0 %	0,0 %	0	0,0 %	0,0 %	0	270	12,2 %	100,0 %	0,6	7,9 %	100,0 %	2.307
Einrichtungsbedarf	160	15,4 %	39,0 %	0,2	6,5 %	41,2 %	1.313	250	21,4 %	61,0 %	0,3	6,4 %	58,8 %	1.200	410	18,6 %	100,0 %	0,5	6,4 %	100,0 %	1.244
Hartwaren/Pers. Bedarf	140	13,5 %	87,5 %	0,5	16,8 %	83,1 %	3.850	20	1,7 %	12,5 %	0,1	2,3 %	16,9 %	5.500	160	7,2 %	100,0 %	0,6	8,2 %	100,0 %	4.056
Einzelhandel ges.²⁾	1.040	100,0 %	47,1 %	3,2	100,0 %	40,5 %	3.087	1.170	100,0 %	52,9 %	4,7	100,0 %	59,5 %	4.032	2.210	100,0 %	100,0 %	7,9	100,0 %	100,0 %	3.587

Quelle: BulwienGesa AG, eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich
¹⁾ Stand 10/2009 (volle Apothekenumsätze)
²⁾ Die hohen Raumleistungen im Segment des periodischen Bedarfs resultieren vor dem Hintergrund des insgesamt geringen Besatzes aus einer überproportionalen Umsatzbedeutung von Apothekenumsätzen.

- Mit 24 Einheiten gegenüber 2004 unveränderte Anzahl an Ladenlokalen (aktiver Einzelhandel). Dabei hohe Fluktuation im Bereich Hollerstraße West, keine Fluktuation im Bereich Eckernförder Straße Ost.
- Im Untersuchungsgebiet liegt kein annähernd dichter, durchgehender Einzelhandelsbesatz vor, wie er in einem funktionierenden zentralen Lagebereich üblich ist.
- 75 % (18 von 24) der Ladenlokale des aktiven Einzelhandels befinden sich auf der Büdelndorfer Seite.
- Demgegenüber entfallen aber rd. 53 % der VKF (= Verkaufsfläche) und ca. 60 % des Umsatzes des Untersuchungsgebietes auf den Teilbereich Eckernförder Straße Ost. Ursächlich hierfür ist die dort agierende, großflächigere Anbieterstruktur mit u. a. den Anbietern Penny (rd. 600 qm VKF), Schlecker Drogeriemarkt (ca. 200 qm VKF) sowie Matratzen Concord (rd. 250 qm VKF). Penny und Schlecker bieten vorrangig Waren des Periodischen Bedarfs an; Matratzen Concord führt Waren aus dem Segment Einrichtungsbedarf (konkret Bettwaren, Heimtextilien).
- Der Penny Markt profitiert von einer durch die Nähe zum Kreuzungsbereich Eckernförder Straße / Flensburger Straße recht guten verkehrlichen Lage, ist aber bzgl. der Verkaufsfläche nach heutigen Maßstäben zu klein dimensioniert. Des Weiteren sind die Anordnung der rückseitigen (Haupt-)Stellplatzanlage (mit rd. 100 SP ausreichend dimensioniert) ebenso wie die interne Erschließung (relativ enge Fahrgasse zwischen Penny und Schlecker zur rückseitigen Hauptstellplatzanlage) aus Betriebssicht als nicht optimal zu kennzeichnen.
- Zwischen dem Standort Penny/Schlecker an der Eckernförder Straße sowie der Einmündung der Neuen Dorfstraße in die Hollerstraße West agieren nur zwei Einzelhandelsanbieter. Der Besatz in der Eckernförder Straße sowie der Hollerstraße West ist damit im Rahmen eines Einzelhandelslaufs so gut wie nicht verknüpft. Die Bahntrasse (beschränkter Bahnübergang) bildet des Weiteren eine deutliche "psychologische" wie funktionale Zäsur.
- Das Untersuchungsgebiet wird an erster Stelle durch das periodische Angebotssegment geprägt (rd. 42 % VKF von Gesamtfläche und ca. 63 % vom Gesamtumsatz). Der Großteil des diesbezüglichen Angebots agiert auf der Rendsburger Seite.
- Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile nach Warengruppen an zweiter Stelle rangiert die Warengruppe Einrichtungsbedarf (rd. 19 % an gesamt - davon ca. 60 % auf der Rendsburger Seite).
- An dritter Stelle folgt mit einem VKF-Anteil von nur noch rd. 14 % an der VKF im Untersuchungsgebiet insgesamt die Warengruppe Modischer Bedarf - > 90 % dieser VKF entfallen dabei auf die Büdelndorfer Seite.
- Hiermit liegt eine für einen zentralen Lagebereich unausgewogene, atypische Angebotsstruktur vor. Diese sind deutlich stärker durch ein Angebot im Segment modischer Bedarf, sonstige Hartwaren/persönlicher Bedarf und auch Elektro/Technik geprägt.
- Auch der Charakteristik eines vollausgebildeten Nahversorgungsstandortes wird nicht entsprochen. Hier fehlen zum Einen Anbieter wie z. B. ein Vollsortimenter (Super- oder Verbrauchermarkt) aber z. B. auch ein Schlachter oder Tabak-/Zeitschriften/Lotto-Laden.

Der Standort Penny liegt am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes und steht in Konkurrenz zum Penny Markt im Brunneck-Center.

7.1.3 Erdgeschossnutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet

Der folgenden Karte kann die Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet sowie in ihrem engeren Umfeld entnommen werden.

Eigentumsverhältnisse

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse ist festzuhalten, dass sich die Immobilien und Grundstücke bis auf die allgemeinen Verkehrs- und Wegeflächen ausschließlich in Privatbesitz befinden. D. h. ein unmittelbarer, über die Instrumente der Sanierungsplanung hinaus gehender Zugriff der Städte Büdelndorf und Rendsburg auf die Immobilien/Flächen besteht nicht.

Strukturprägende Merkmale der Erdgeschossnutzungen

Folgende Merkmale sind strukturprägend für die Nutzungssituation in der Erdgeschosszone im Untersuchungsgebiet (s. a. auch vorhergehende und folgende Fotos):

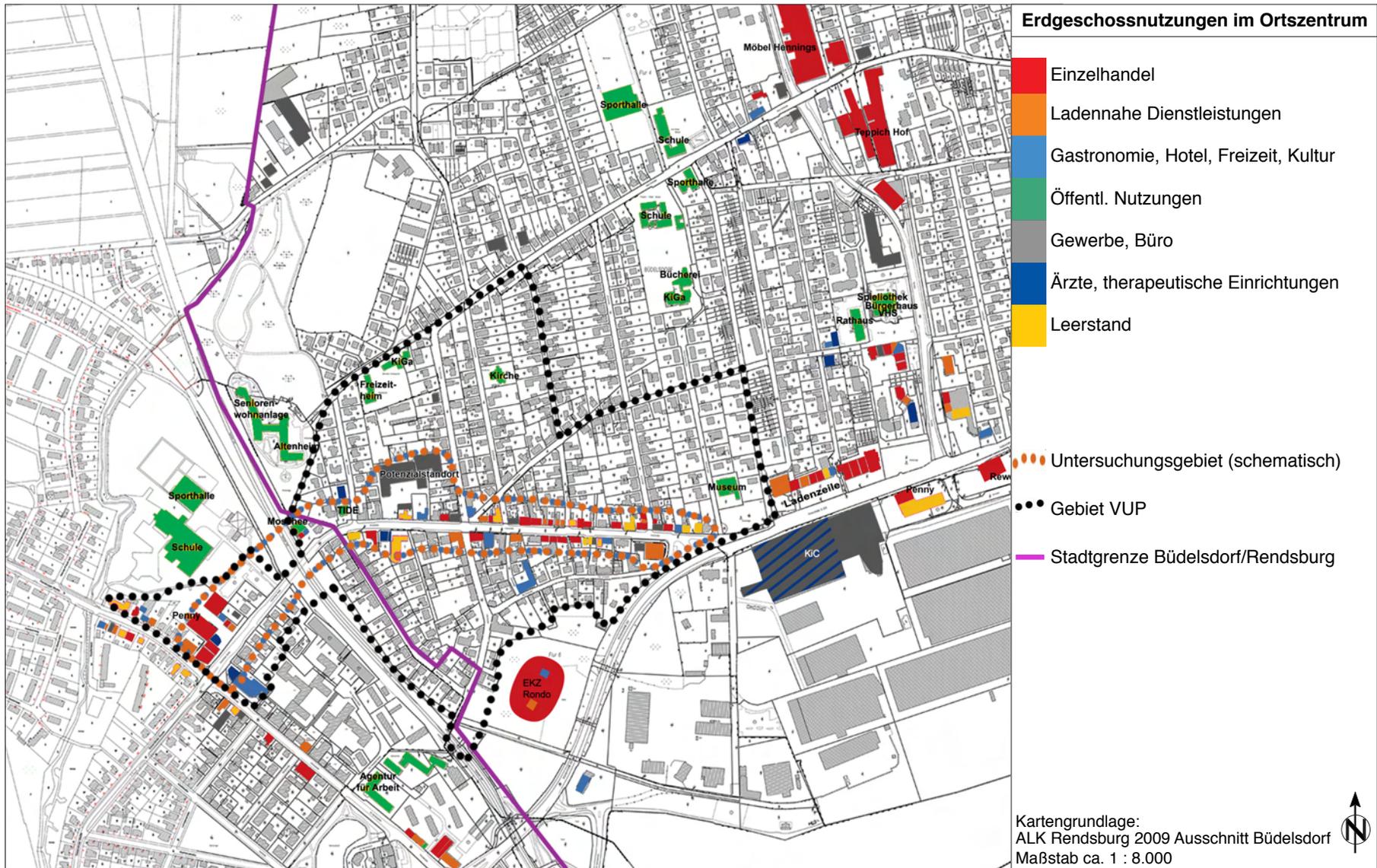
A. Kleinflächigkeit der Immobilien, kleinteilige Parzellierung - damit deutlich eingeschränkte Eignung für moderne großflächige Formen des Einzelhandels wie auch zeitgemäß aufgestellte Fachgeschäfte:

– Bis auf die "großflächigeren" Nutzungen im äußersten westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets am Standort Penny (Eckernförder Straße Ost), die Potenzialfläche Ex-Autohaus Horn/Karosseriewerkstatt, und den Leerstand Eisdielen/Ex-Kino im Mittelbereich des Untersuchungsgebiets sowie das u. a. durch die Sparkasse genutzte Gebäude am östlichen Eingang der Hollerstraße West kleine Parzellen mit sehr kleinteiligem Besatz (z. T. pro Gebäude/Parzelle mehrere Erdgeschossnutzungen bzw. Ladenlokale).

– Hiermit liegt eine Struktur vor, die der Etablierung moderner Formen des Einzelhandels in weiten Bereichen nicht entspricht. Diese verlangen meist deutlich größere Mietflächen sowie eine angemessene Dimensionierung der Schaufensterfläche.

B. Grob dreigeteilte Nutzungsstruktur bei insgesamt für einen zentralen Lagebereich unbefriedigendem Einzelhandelslauf sowie schwacher Aufstellung hinsichtlich der Angebotstiefe und des Nutzungsmix (vgl. hierzu auch die vorhergehenden Untersuchungsergebnisse):

(1) Das östliche Ende des Untersuchungsgebietes (Eckernförder Straße Ost/Kreuzungsbereich mit der Flensburger Straße) ist geprägt durch die Einzelhandelsanbieter auf der Nordseite (Penny, Schlecker, Apotheke, Bäcker, Matratzen Concord) - geringfügig ergänzt durch Dienstleistung und Gastronomie - sowie im Wesentlichen Wohnnutzung auf der Südseite.





BulwienGesa AG



Teilansicht Einzelhandelsstandort Eckernförder Straße (Ost, Hsnr. 48)



Teilansicht Einzelhandelsstandort Eckernförder Straße (Ost, Hsnr. 48-50, 52) - u. a. Penny, Schlecker



Hollerstraße (West, Hsnr. 4b); Potenzialfläche Leerstand Eisdiele (lks.), Leerstand Einzelhandel (rechts.) in ehemaligem Kino



Hollerstraße (West, Hsnr. 9/11); Potenzialfläche Ex-Autohaus und Karosseriewerkstatt



Hollerstraße (West, Hsnr. 3); Diakonisches Hilfswerk in altem Rathaus



Eckernförder Straße (Ost, Hsnr. 60)- östlich Bahnübergang, Moschee mit Lebensmittelladen und Döner-Imbiss



BulwienGesa AG



Neugestaltete Eingangssituation Hollerstraße (West),
Blick nach Westen



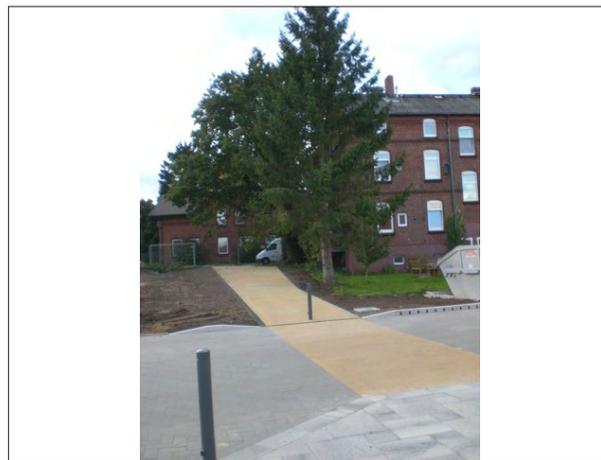
Blick in die Hollerstraße (West) nach Osten, ca. ab
Höhe Kreuzung mit Neue Dorfstraße, Löwenstraße



Platzartige Aufweitung Nordseite Hollerstraße (West),
Kreuzungsbereich Neue Dorfstraße, Löwenstraße,
Kaiserstraße



Beschränkter Bahnübergang Eckernförder Straße (Ost)



Fuß- und Radwegenanbindung EKZ Rondo Richtung
Norden, Löwenstraße/Meynstraße



Fuß- und Radwegenanbindung EKZ Rondo Richtung
Nordosten, Alte Dorfstraße/Gartenstraße



- (2) Der sich hieran östlich anschließende Teilraum der Eckernförder Straße sowie die Hollerstraße (West) bis zum Kreuzungsbereich mit der Neue Dorfstraße und der Löwenstraße ist so gut wie nicht durch Einzelhandel und nur in geringem Umfang durch einzelhandelsnahe Nutzungen wie Dienstleistung und Gastronomie/Hotel/Freizeit/Kultur geprägt. Städtebauliche Landmark ist die neu errichtete Moschee an der Eckernförder Straße, östlich des beschränkten Bahnübergangs.

Ansonsten findet sich in diesem Teilraum Wohnnutzung, deren Erdgeschosszonen z. T. ehemalige Ladenlokale darstellen, so dass diesbezüglich von einem tlw. verdeckten Ladenleerstand ausgegangen werden kann.

Des Weiteren sind hier - d. h. annähernd im Mittelbereich des Untersuchungsgebiets - die zwei wesentlichen Potenzialflächen zur Ansiedlung großflächiger (Einzelhandels)Nutzung situiert (s. u.).

- (3) Der Teilraum östlich des Kreuzungsbereiches der Hollerstraße (West) mit der Neue Dorfstraße, Löwenstraße bis zur Einmündung in den Verlauf der B 203 ist demgegenüber am ehesten als Einzelhandelslage ausgebildet. Allerdings kann auch hier nicht von einem kontinuierlichen Einzelhandelslauf gesprochen werden.

Des Weiteren ist der einzelhandelsarrondierende Besatz an (einzelhandelsnaher) Dienstleistungs- und insbesondere Gastronomienutzung schwach aufgestellt.

U. a. für diesen Teilbereich der Hollerstraße West sowie den weiteren Verlauf der Hollerstraße bis ca. Höhe Weichselstraße ist gemäß ISEK u. a. die Zielsetzung "Sicherung kleinteiligen Einzelhandels, Ergänzung in bestimmten Bereichen (z. B. Lebensmittelangebot, Elektronikfachmarkt)" formuliert.

- C. Unterdurchschnittlicher Besatz und Angebotslücken im Segment Personenbezogene Dienstleistungen und Gastronomie im Untersuchungsgebiet Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost, geringer Besatz öffentliche oder vergleichbare Nutzungen:

- Aus Kundensicht prägt an erster Stelle ein attraktiver Mix aus Einzelhandel (Schwerpunktnutzung), ergänzt um personenbezogene Dienstleistungen und Gastronomie die Gesamtattraktivität einer innerstädtischen Einzelhandelslage. Diesbezüglich präsentiert sich das Untersuchungsgebiet unterdurchschnittlich.
- Ladennahe Dienstleistungen (vgl. auch Pkt. 6.) (hier inkl. Finanzdienstleistungen und Ärzte/Gesundheitsbezogene Dienstleistungen):
1x Friseur, 1x Änderungsschneiderei/Reinigungsannahme, 1x Sparkasse Mittelholstein, 2x Immobilienmakler, 2x Versicherungsmakler, 2x Fahrschule, 1x Mietwagenstation (Europ-car), 3 Arztpraxen, 1x Physiotherapie.
Maximal durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Auftritt.

- Gastronomie:
1x kleines Café (zu Bäckerei Reimers), 1x Kneipe, 1x Nachclub, 3x Imbiss/Lieferservice o. ä. - größtenteils mit unterdurchschnittlichem Auftritt. Seitens der vorhandenen Gastronomie werden keine Freisitze bewirtschaftet. Außerhalb des Untersuchungsgebietes jedoch innerhalb des Sanierungsgebietes bewirtschaftet das Hotel Dorfschänke (Alte Dorfstraße) im Sommer ein Paar Freisitze.
 - Öffentliche Einrichtungen o. ä.:
Diakonisches Hilfswerk im alten Rathaus (TIDE), Sanierungsbüro Büdelsdorf, Moschee.
Nicht mehr im Untersuchungsgebiet ansässig sondern an dessen östlichen Rand ist das Eisenkunstgussmuseum (Glück-Auf-Allee 4).
- D. Deutlich überdurchschnittliche Leerstandssituation:
- Leerstände¹⁷ im Untersuchungsgebiet (Bezug: die direkt an der Hollerstraße (West) und Eckernförder Straße (Ost) gelegenen Nutzungseinheiten außer Wohnnutzung) finden sich (Stand 10/2009) nur auf der Büdelsdorfer Seite. Insgesamt wurden 11 leerstehende Einheiten aufgenommen.
 - Bezogen auf die im Gebiet insgesamt aufgenommenen 67 EG-Nutzungseinheiten (EG-Nutzungen ohne Wohnnutzung) entspricht dies einer Quote von rd. 17 %.
In Relation zu den 53 EG-Nutzungseinheiten auf Büdelsdorfer Seite ermittelt sich eine Quote von rd. 21 %.
- Hiermit liegen Werte vor, die deutlich über denen ("normale" Fluktuation) funktionierender Lagen rangieren. Hierzu korrespondiert auch die relativ hohe Fluktuation bei den Einzelhandelsnutzungen gegenüber 2004 im Büdelsdorfer Teilbereich.
- E. Z. T. erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf sowie gestalterische Mängel:
- Lt. VUP "Hollerstraße West" (3/2007)¹⁸ zeichnen sich über die Hälfte der Gebäude an der Hollerstraße West durch Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf aus. Darüber hinaus wurden bei über 20 Gebäuden gestalterische Mängel festgestellt.
- F. Potenzialflächen im "Mittelbereich" des Untersuchungsgebiets ggf. verfügbar:
- Wie unter (B.) schon erwähnt, finden sich die einzigen nennenswerten Potenzialflächen zur Ansiedlung großflächige(r) (Einzelhandels-)Nutzungen annähernd im Mittelbereich des Untersuchungsgebietes.
- Es handelt sich dabei um:
- (a) Die Fläche des ehemaligen Autohauses Horn¹⁹ und der direkt anschließenden ehemaligen Karosseriewerkstatt Hollerstraße 9/11).

¹⁷ Ohne Berücksichtigung von ggf. versteckten Leerständen, wie man sie in einigen, mit Wohnnutzung belegten EG-Flächen unterstellen kann.

¹⁸ BIG-STÄDTEBAU GmbH (Kronshagen).

¹⁹ Dessen mittel- und langfristige Perspektive ist gemäß Auskunft der Stadt u. a. vor dem Hintergrund der anstehenden Nachfolgeregelung ggf. unsicher.

Gemäß Auskunft der Stadt Büdelndorf umfasst dieses Areal insgesamt eine Grundstücksfläche von rd. 9.250 qm - beide (Teil-)Flächen befinden sich im Eigentum des selben privaten Eigentümers.

Sie sind hinsichtlich der Flächengröße voll ausreichend z. B. zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes inkl. einer adäquaten Stellplatzanlage. Eine funktionale Erschließung ist voraussichtlich herstellbar, eine gute Werbesichtanbindung wäre gegeben.

Gemäß Auskunft der Stadt soll die Verlagerung beider gewerblicher Nutzer im Rahmen der Sanierungsplanung verbindlich erfolgen.

- (b) Den Leerstand Ex-Kino/Ex-Plus/Ex-Bad & Mehr sowie den Leerstand der Eisdiele²⁰; beide Hollerstraße 4b vis á vis des Standortes Ex-Autohaus Horn.

Lt. Information der Stadt beläuft sich die Grundstücksfläche des ehemaligen Kinos sowie der Ex-Eisdiele auf rd. 1.950 qm. Hiermit liegt eine Grundstücksgröße vor, die nicht für die Ansiedlung eines LM-Marktes geeignet ist, die aber hinsichtlich ihrer Dimensionierung eine nennenswerte Potenzialfläche darstellt.

Das Grundstück ist mit zwei miteinander verbundenen Baukörpern bebaut, von denen der rückwärtige Teil den ehemaligen Kinosaal darstellt. Der ihm waagrecht zur Hollerstraße vorgeordnete und im Bereich des Ex-Kinos verknüpfte - inkl. EG und DG - viergeschossige Baukörper (Bauklassenklasse

geschätzt 70er Jahre), ist in den oberen Geschossen mit Wohnnutzung belegt.

Gemäß Klassifizierung in der VUP ist der vordere Gebäudeteil als Instandsetzungs- sowie der hintere Teil ("Kinosaal") als modernisierungsbedürftig ausgewiesen. Für beide werden gestalterische Mängel konstatiert.

7.1.4 Städtebauliche und verkehrliche Aspekte

Städtebauliche Aspekte

Büdelndorfer Teilbereich:

Das Untersuchungsgebiet gehört auf Büdelndorfer Seite zum historischen Ortskern der Stadt, dessen ältester Bereich im Umfeld Alte Dorfstraße situiert ist. Die Hollerstraße West präsentiert sich mit der oben geschilderten, sehr kleinteiligen Nutzungsstruktur als städtebaulich durchaus typisch für eine gründerzeitliche Ortskernsituation im ländlichen Raum Schleswig-Holsteins. Neben Gebäuden aus der Gründerzeit findet sich eingestreut Bausubstanz der folgenden Dekaden. Das Umfeld der Hollerstraße West ist ganz vorrangig durch kleinteilige Wohnbebauung mit meistens "kleinbürgerlicher" Anmutung sowie durch eine im Vergleich zu Büdelndorf insgesamt relativ geringe Bebauungsdichte gekennzeichnet.

Die Hollerstraße West ist unter den zentralen Lagebereichen Büdelndorfs der einzige, der über die Qualität eines annähernd homogenen Stadtbildes und eines "klassischen" innerstädtischen geschlossenen Stadtraums verfügt. Hinsichtlich dieser städtebaulichen Qualität ist allerdings einschränkend anzumerken, dass der Straßenraum z. T. ungünstig visuell durch Gebäudeversprünge geprägt ist.

²⁰ Ggf. Betriebsaufgabe vor dem Hintergrund der Ansiedlung eines Eiscafé im EKZ Rondo und der damit einhergehenden Wettbewerbsverschärfung. Des Weiteren agiert an der Hollerstraße (Südseite) im Einmündungsbereich der Weichselstraße ein weiteres Eiscafé in Büdelndorf.

Diesbezüglich, ebenso wie in Hinblick auf die städtebaulich-gestalterische Problematik des relativ weiten, z. T. "unaufgeräumt" wirkenden Straßenraums, wird der Interpretation der BIG gefolgt. Ebenfalls negativ prägend ist eine in weiten Teilen "lieblose" bis schlechte Situation hinsichtlich der Fassadendekoration wie auch der Gestaltung der Eingangsbereiche.

Im Kreuzungsbereich mit der Neue Dorfstraße / Löwenstraße / Kaiserstraße weitet sich der Stadtraum der Hollerstraße moderat platzartig auf. Derzeit ist die Hollerstraße West ebenso wie die Eckernförder Straße Ost nicht durch Freisitznutzungen von z. B. Gastronomie geprägt.

Das westliche Ende der Hollerstraße West befindet sich in räumlicher Nähe zum städtebaulichen Entwicklungsgebiet Obereider (vgl. auch Pkt. 2.1), welches *die* Büdelsdorfer Potenzialfläche zur Entwicklung eines attraktiven mischgenutzten Quartiers (u. a. maßgeblich Wohnnutzung) mit unmittelbarem Wasserbezug sowie an der Schnittstelle zur Rendsburger Innenstadt darstellt. Der im Zeitverlauf voraussichtlich zuerst entwickelbare Teilbereich befindet sich grob im Dreieck Vorwerksallee, Brückenstraße und Obereider und wird derzeit noch durch die Fa. Ahlmann genutzt. Gemäß Auskunft der Stadt Büdelsdorf kann bei optimistischer Annahme eine mittelfristige Entwicklungsperspektive für diesen Bereich unterstellt werden.

Für das Untersuchungsgebiet ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Gebietes Obereider nachfrage-/frequenzseitig stimulierend wirken wird. Vor dem Hintergrund der Barrierewirkung des stark verkehrlich frequentierten Kreuzungsbereiches Hollerstraße / Brückenstraße / Vorwerksallee, unter Berücksichtigung der fußläufigen Wegestrecken (rd. 450 Meter von der Wasserlage zum östlichen Ende der Hollerstraße West, ca. 900 Meter von dort bis zum "Mittelbereich"

des Untersuchungsgebiets²¹) sowie bei Beachtung der konkurrierenden (Einzelhandels-)Standorte (vgl. hierzu den folgenden Punkt) sollte dieser (potenzielle) stimulierende Effekt allerdings keinesfalls überbewertet werden.

Die Verknüpfung mit dem Standort des EKZ Rondo wird für Fußgänger und Radfahrer über zwei neue Wegeverbindungen mit Anbindung an die Löwenstraße/Meynstraße bzw. die Neue Dorfstraße/Gartenstraße hergestellt. Die jeweils ca. 300 Meter Wegstrecke zur Hollerstraße verläuft durch reine Wohnbebauung, so dass funktional keine Verknüpfung mit dem Besatz in der Hollerstraße West vorliegt.

Die MIV-Erschließung des EKZ Rondo wird über die B 202/Brückenstraße sichergestellt.

Rendsburger Teilbereich:

Der Rendsburger Teilraum des Untersuchungsgebietes ist durch die Bahntrasse vom Büdelsdorfer Teilgebiet getrennt - die Querung erfolgt über einen beschränkten Bahnübergang. Diese Barrierewirkung sowie der in diesem Bereich unterbrochene Besatz²² an Einzelhandelsnutzung bedingt die Wahrnehmung zweier deutlich getrennter Lagebereiche.

Ansonsten existiert nur noch eine für Fußgänger- und Radfahrer zugängliche - unattraktiv gestaltete und dunkle - Unterquerung der Bahntrasse ca. in Höhe des Südendes der Meynstraße bzw. der Stellplatzanlage des EKZ Rondo. Die VUP konstatiert in diesem Zusammenhang eine mangelhafte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer und weitet diese Aussage auf die gesamte Strecke entlang der östli-

²¹ Bei Wegeverlauf Vorwerksallee / Hollerstraße West.

²² Zwischen dem Standort Penny sowie der Hollerstraße West ca. in Höhe der Einmündung Neue Dorfstraße.

chen Seite der Bahntrasse zwischen der Straße Kortenfohr im Norden sowie der Brückenstraße (B 203) im Süden aus.

Siedlungsstrukturell präsentiert sich der Rendsburger Teilraum des Untersuchungsgebietes heterogen. Neben großflächigeren Einheiten (Standort Penny) findet sich an der Südseite der Eckernförder Straße Ost relativ kleinteilige Wohnbebauung.

Südlich der Eckernförder Straße Ost ist mehrgeschossige Mietwohnungsbebauung prägend. Nördlich befindet sich auf einem sehr großen Areal ein Schulstandort. Die Wohnbebauung im Umfeld des westlichen Astes der Eckernförder Straße präsentiert sich größtenteils attraktiv und ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser. Die Nutzungs- wie bauliche Situation der die Eckernförder Straße kreuzenden Flensburger Straße präsentiert sich heterogen und wenig attraktiv.

Verkehrliche Aspekte (MIV, ÖPNV), ruhender Verkehr

MIV - Motorisierter Individualverkehr:

Die Hollerstraße West bzw. die Eckernförder Straße Ost stellen eine verkehrliche Spange zwischen Büdelndorf und Rendsburg dar. Gemäß der zwischenzeitlich vorliegenden Verkehrsuntersuchung beträgt die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (Kfz/24h) zwischen mind. ca. 4.000 (Hollerstraße West östlich der Kreuzung Neue Dorfstraße) bis max. 6.800 (Eckernförder Straße Ost, Bereich Umfeld Penny/Schule) KFZ. Im Vergleich zur Frequentierung der B 203 (> 20.000) sind diese Werte als relativ gering zu charakterisieren. Bezogen auf das Gesamtbüdelndorfer Verkehrsnetz liegt aber eine gewisse Bedeutung vor. Dies stellt aus Einzelhandelssicht einen Pluspunkt dar, da

hierdurch eine über den fußläufigen Nahbereich hinausgehende potenzielle Nachfrage bedingt ansprechbar ist.

Für den kleinen Nahversorgungsstandort Standort Penny an der Eckernförder Straße Ost ist die Nähe zur Kreuzung mit der Gerhardstraße / Flensburger Straße voraussichtlich u. a. maßgeblich ursächlich für dessen Ansiedlung.

ÖPNV -Öffentlicher Personennahverkehr:

"Das Untersuchungsgebiet ist über die vier Buslinien 10, 11, 12, und 19, welche in der Hauptzeit im 25-Minuten-Takt passieren, nahezu an das gesamte Stadtgebiet sowie die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Die jeweiligen Haltestellen befinden sich (...) auf Höhe des Gewerbehofs an der Eckernförder Straße (sowie) im mittleren Bereich der Hollerstraße (und) vor dem Museum an der B 203 (...)"²³.

Diese gute ÖPNV-Einbindung ist aus Einzelhandelssicht als positiv zu werten.

Fuß- und Radwege:

Die Hollerstraße West wie auch die Eckernförder Straße Ost ist beidseits mit Fußwegen versehen. *"Ein gesondert ausgewiesener Radweg findet sich in der Hollerstraße sowie entlang der Eckernförder Straße (...). In der Hollerstraße ist der Radweg in Teilabschnitten unterschiedlich breit ausgebaut und Konflikte mit den angrenzenden Fußgängerbereichen sind erkennbar."*²⁴

²³ VUP, S. 11.

²⁴ Ebd.

Die Einschätzung der BIG hinsichtlich einer z. T. suboptimalen Ausgestaltung der Fuß- und Radwege wird geteilt.

Ruhender Verkehr:

"Der Bereich der Hollerstraße ist als Zone mit eingeschränktem Parkverbot ausgewiesen, die mit Parkscheibe das Parken beidseits der Straße erlaubt. Für das Abstellen von Pkws stehen keine ausgewiesenen Parkplätze oder -buchten zur Verfügung, stattdessen wird der seitliche Straßenraum durch den ruhenden Verkehr belegt. Der nördlich an die Eckernförder Straße angrenzende Gewerbehof (gemeint ist der Standort Penny mit insgesamt rd. 100 Stellplätzen, e. A.) hält für seine Kunden ein großes Kontingent von Stellplätzen für den Zeitraum des Einkaufs vor."²⁵

Die Einschätzung der BIG, dass die Anzahl der Stellplätze zur Sicherung der Erreichbarkeit der Ladenlokale erhalten werden soll wird seitens der BulwienGesa AG geteilt. Das Verkehrsgutachten kommt für die präferierte Variante "Bauliche Verkehrsberuhigung" zum einem vergleichbaren Ergebnis.

Hier sollten vor dem Hintergrund der schwachen Aufstellung des Besatzes sowie der sehr schwachen Fußgängerfrequenzen keinesfalls Abstriche gemacht werden.

7.1.5 Einbindung in das innerörtliche Einzelhandelsnetz, Stellung im lokalen Wettbewerb

Das schwache Einzelhandelsangebot des Untersuchungsgebietes befindet sich in einer "Zangenlage" zwischen deutlich stärkeren Einzelhandelslagen (vgl. die folgende Karte unter Pkt. 7.3 sowie die diesbezüglichen Erläuterungen und die Karte unter Pkt. 5.), was sich deutlich limitierend auf die Entwicklungsoptionen des Untersuchungsgebietes als Geschäftsstraße auswirkt. Zu den am engsten benachbarten Standorten des EKZ Rondo sowie der Ladenzeile an der Hollerstraße liegen frequenzseitig nur sehr schwache Verknüpfungen vor. Sie lassen sich voraussichtlich aufgrund fehlender Nutzungstrittsteine, verkehrlicher und siedlungsstruktureller Zäsuren sowie der mehr (EKZ Rondo) oder minder (Ladenzeile) ausgeprägten "Innenorientierung" dieser Standorte auch zukünftig nur geringfügig intensivieren.

Der Angebotsschwerpunkt des EKZ Rondo liegt mit den Anbietern Plaza, Rossmann und dem Bio-Markt - ergänzt durch einen Bäcker, eine Apotheke sowie einen Lotto/Tabak/Zeitschriften-Laden - im Segment Periodischer Bedarf. Des Weiteren findet sich hier ein für Büdelsdorf maßgebliches Angebot im Bereich Modischer Bedarf.

Die nicht weit östlich des Untersuchungsgebietes situierte Ladenzeile (rd. 600 Meter Laufdistanz zum Mittelbereich des Untersuchungsgebietes) an der Hollerstraße verfügt mit einem Getränke-, einem Bio-Markt sowie einem Bäcker ebenfalls über ein gewisses Angebot im Segment Nahversorgung. Mit den Anbietern Bon Prix, Deichmann und Takko agiert hier neben dem EKZ Rondo der zweite Büdelsdorfer Angebotsschwerpunkt im Segment Modischer Bedarf.

²⁵ Ebd.

Das sich kurz darauf östlich anschließende Brunneck-Center (rd. 800 Meter Laufdistanz zum Mittelbereich des Untersuchungsgebietes) ist mit den Anbietern Rewe, einem Bäcker sowie Penny als Nahversorgungslage aufgestellt. Hier ist darüber hinaus die gemäß B-Plan mögliche Verkaufsfläche um rd. 1.000 qm noch nicht voll ausgeschöpft.

Wiederum östlich zum Brunneck-Center agiert ein Aldi Markt.

Wie die detaillierte Wettbewerbsanalyse des Büdelsdorfer Einzelhandels zeigt, hat sich dieser gegenüber 2004 gestärkt aufgestellt. Dies betrifft dabei an erster Stelle eine deutliche Intensivierung im Segment Nahversorgung sowie auch eine stärkere Aufstellung im Segment Modischer Bedarf.

Durch die Etablierung des NVZ auf dem ehemaligen Bauhofgelände an der Schleswiger Chaussee mit den Anbietern Edeka, Aldi und Rossmann hat sich die Nahversorgungssituation in den Rendsburger Stadtteilen Rotenhof und Kronwerk-Nord deutlich verbessert.

Des Weiteren agieren an der Schleswiger Chaussee die Anbieter Netto (rote Linie, Edeka) sowie Lidl.

Die Rendsburger Innenstadt mit ihrem dominierenden Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (u. a. mit der Schiffbrückengalerie) befindet sich in nur rd. einem Kilometer Laufdistanz zum Mittelbereich des Untersuchungsgebietes.

Hinsichtlich der Klassifizierung als Einzelhandelslage(n) (vgl. auch Pkt. 5.1) wird folgende Einschätzung getroffen:

Hollerstraße-West = schwache C-Lage
Eckernförder Straße Ost: = Nahversorgungskern, C-Lage

7.1.6 Nachfragesituation im fußläufigen Umfeld

Für das fußläufige Umfeld²⁶ des Mittelbereiches des Untersuchungsgebietes (vgl. die folgende Karte unter Pkt. 7.3), in dem auch der Potenzialstandort Ex-Autohaus Horn/Karosseriewerkstatt situiert ist, ermittelt sich eine Einwohnerplattform mit rd. 3.750 Einwohnern mit Hauptwohnsitz (vgl. Pkt. 7.1.1). Mit dieser ist folgende, in der Tabelle dargestellte Nachfragesituation verknüpft.

Die rd. 3.750 Einwohner entfallen dabei zu rd. 64 % auf den Büdelsdorfer Teilbereich (= rd. 24 % der Büdelsdorfer Bevölkerung) und zu rd. 36 % auf den Rendsburger Teilbereich (= ca. 5 % der Rendsburger Bevölkerung).

Bei Realisierung des Wohnungsbaus, wie für das Entwicklungsgebiet Obereider geplant, würden von den rd. 225 projektierten Wohneinheiten ca. 165 in das fußläufige Umfeld des Mittelbereichs des Untersuchungsgebiets fallen. Bei Unterstellung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen würde hieraus ein Bevölkerungspotenzial von rd. 330 Personen resultieren. Dies entspräche (brutto) einem Einwohner- und damit Nachfragezuwachs von rd. 9 %.

Gemäß Auskunft der Stadt Büdelsdorf ist für diese Entwicklung günstigstenfalls von einem mittelfristigen Zeithorizont auszugehen. Abhängig ist davon, wann genau die im Eigentum der Firma Ahlmann/ACO befindlichen Flächen verfügbar sein werden.

²⁶ 700-Meter-Radius, modifiziert hinsichtlich der konkreten Erreichbarkeit.

Nachfragevolumen Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost (700-Meter-Radius)	
Warengruppen	Mio. Euro p. a.
Periodischer Bedarf	8,2
Arzneimittel	1,7
Aperiodischer Bedarf	8,5
davon	
Modischer Bedarf	2,1
Elektro/Technik	1,3
DIY/ Garten/Freizeit	1,9
Einrichtungsbedarf	1,6
Hartwaren/Pers. Bedarf	1,5
Einzelhandel ges. - Apoth. voll	18,4
Rundungsdifferenzen möglich	
Periodischer Bedarf (Nahversorgung)	Nahrungs- und Genussmittel, Körper- und Gesundheitspflege, Pharmaziewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Accessoires
Elektro/Technik	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikations-elektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto
DIY/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Camping, Zweirad- und Kfz-Zubehör
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Sportartikel, Bücher, Geschenkartikel, Sportartikel, Uhren/Schmuck, Gebrauchtwaren, med.-orthopäd. Artikel
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG	

7.2 Stärken-Schwächen-Profil

In der Zusammenschau der für das Untersuchungsgebiet relevanten Faktoren und Aspekte ergibt sich folgendes Stärken-Schwächen-Profil:

Stärken-Schwächen-Profil Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Hollerstraße West: Alleinstellungsmerkmal städtebaulich ablesbarer gründerzeitlicher Ortskern. Hollerstraße West: Im Büdelsdorfer Vergleich einziger zentraler Lagebereich mit derart geschlossenem Straßenraum sowie Optionen zur Schaffung von Platzsituationen. Mit der Fläche Ex-Autohaus Horn/Karosseriewerkstatt mit rd. 9.250 qm Grundstücksfläche ausreichend große, gut im Untersuchungsgebiet gelegene sowie gut erschließbare Potenzialfläche. Der EG-Leerstand Hollerstraße 4b (Ex-Kino und vorgelagertes Gebäude) stellt mit einer Grundstücksfläche von rd. 1.650 qm eine weitere Potenzialfläche dar. Allerdings befindet sich in den Obergeschossen Wohnnutzung. Die (wenn auch im Vergleich zur B 203 deutlich eingeschränkte) Verkehrsbedeutung der Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost ist als positiv für die Betreibung von Einzelhandel und Dienstleistung zu werten. Hollerstraße West: Nähe - bei allerdings suboptimaler Verknüpfung - zum Entwicklungsgebiet Obereider. Gute ÖPNV-Anbindung. Straßenraumbegleitendes, nicht bewirtschaftetes Stellplatzangebot - aus Einzelhandels-sicht positiv zu werten. 	<ul style="list-style-type: none"> Fehlen von maßgeblich frequenzstimulierenden Einzelhandels-Magnetanbietern bis auf den Standort Penny/Schlecker am Ostende des Untersuchungsgebietes. U. a. maßgeblich deswegen sehr schwache Passantenfrequenzen vor allem im Büdelsdorfer Teilgebiet. Bzgl. der Einzelhandelsnutzung "Zangenlage" zwischen dominierenden Einzelhandelsstandorten, mit denen frequenzseitig nur sehr schwache bis keine Verknüpfungen bestehen. Zum größten Teil kleinflächiger Einzelhandelsbesatz, der aus eigener Kraft voraussichtlich keine maßgeblichen Entwicklungsimpulse generieren kann. Gemessen an den Anforderungen modernen Einzelhandels in weiten Teilen zu kleine Ladeneinheiten; aufgrund der historisch überkommenen kleinteiligen Gebäudestrukturen und Parzellierung. Bis auf den Standort Penny keine nennenswerten eigenen Stellplatzanlagen vorhanden. Erkennbar negative Prägung durch Ladenleerstände auf der Büdelsdorfer Seite des Untersuchungsgebietes. Unterdurchschnittliche Aufstellung im Bereich einzelhandelsaffine Dienstleistungen. Sehr schwache Aufstellung bzgl. gastronomischer Angebote. Sehr schwaches Angebot an frequenzstimulierenden öffentlichen o. ä. Nutzungen. Ausnahme: Moschee. Nur schwache funktionale Verknüpfung beider Teilbereiche. Ursächlich: Barrierefunktion der Bahntrasse, nur sehr geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zwischen dem Standort Penny und der Einmündung Neue Dorfstraße in die Hollerstraße West. Bis auf Verkehrsflächen keine Grundstücke in kommunalem Eigentum. Städtebauliche und architektonische Defizite. Gemäß VUP maßgeblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

7.3 Standortentwicklungskonzept

7.3.1 Varianten

Hinsichtlich der diesem Gutachten zugrunde liegenden Aufgabenstellung, der Ableitung von möglichen Ansätzen für eine erfolgreichere Positionierung des Standortes Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost lässt sich festhalten, dass dies voraussichtlich nur über die Etablierung eines Magnetanbieters erreicht werden kann. Kernproblem derzeit sind, wie schon weiter oben dargelegt, die sehr schwachen Frequenzen.

Umfeld- (z. B. Optimierung Situation Straßenraum) und Objektverbesserungen (z. B. Vergrößerung von Ladeneinheiten durch Zusammenlegung) die u. a. im Rahmen der Sanierungsplanung umgesetzt werden können, sind aus einzelhandelsanalytischer Sicht so gut wie kaum allein ausreichend, um maßgebliche Entwicklungsimpulse für den kleinflächigen Einzelhandel zu setzen. Dieser ist an erster Stelle angewiesen auf die frequenzstimulierenden Effekte großflächiger Anbieter. Ein starker Einzelhandelsbesatz ist wiederum im Regelfall Rahmenbedingung für einen starken Besatz an ladennahen Dienstleistungen.

Im Folgenden werden zwei Varianten unterschieden (bezüglich des Standortentwicklungskonzeptes vgl. auch die folgende Karte):

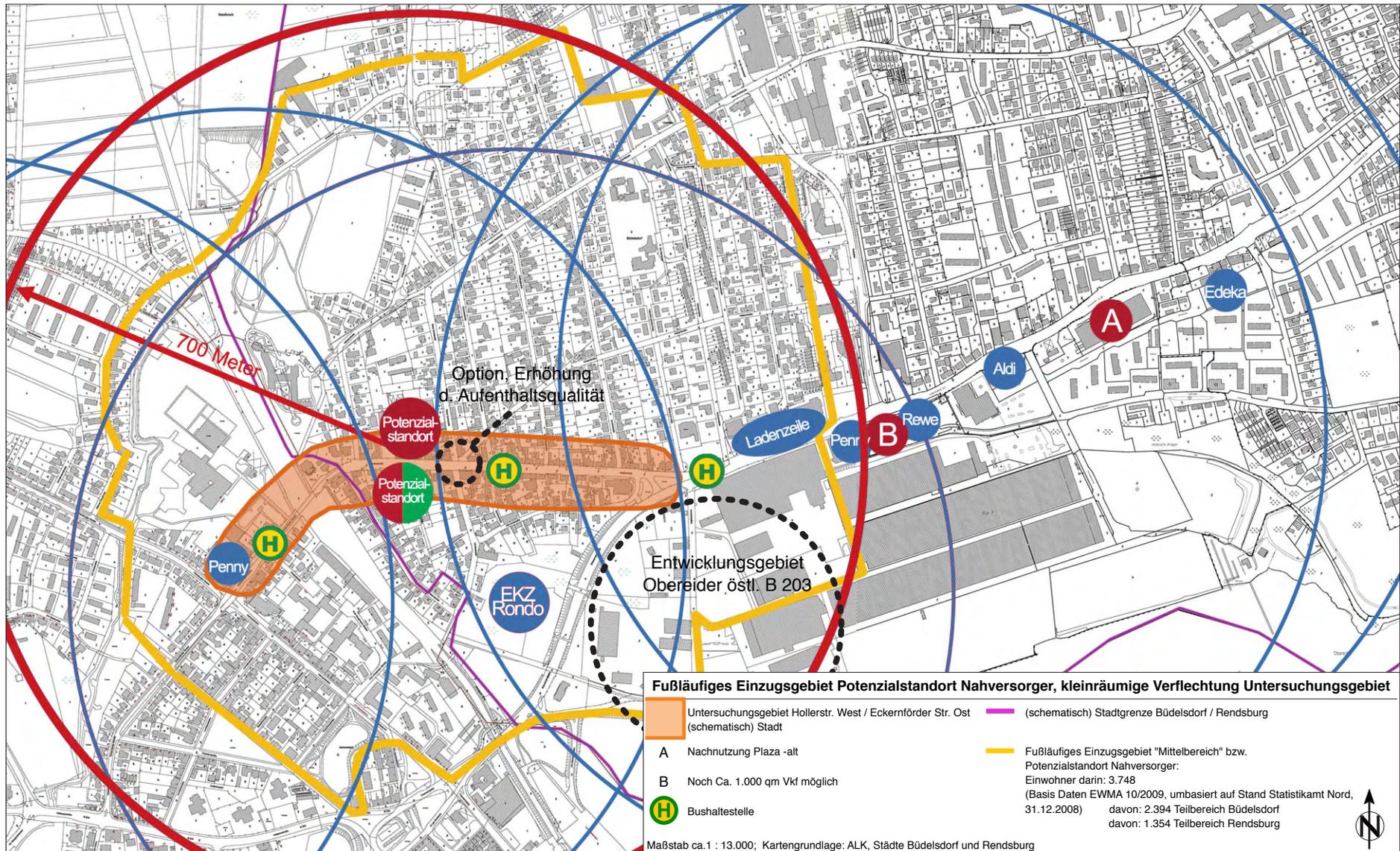
- "Variante 1 -
Ertüchtigung der kleinteiligen Angebotsstruktur/
'Nischenkonzept'"
- Variante 2 -
"Ansiedlung Lebensmittelmarkt/Nahversorger als Magnetanbieter"

Die Stadt Büdelndorf wie auch die Sanierungsplanung präferieren die Variante 1, da für die Fläche des Ex-Autohauses Horn/Karosseriewerkstatt als einzige für eine derartige Ansiedlung geeignete Fläche im Untersuchungsgebiet eine Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen favorisiert.

7.3.2 Variante 1: Entwicklung des Untersuchungsgebietes ohne Ansiedlung einer Magnetnutzung

Die Variante 1 umschreibt die Situation, die eintritt, wenn kein Magnetanbieter gewonnen werden kann. D. h. die Impulse werden damit ganz vorrangig durch die Sanierungsplanung und die sie flankierenden Maßnahmen ausgelöst. Dabei ist zu beachten, dass sich bis auf die Verkehrsflächen alle Grundstücke und Gebäude in Privateigentum befinden.

Wie auch für die Variante 2 wird empfohlen, geeignete öffentliche Nutzungen soweit möglich in das Untersuchungsgebiet zu verlagern sowie eine Verlagerung des Wochenmarktes zu überprüfen. Abwägungsrelevant ist dabei allerdings, dass aus Sicht der verlagerten Nutzungen eine derartige Verlagerung im Vergleich zur Situation am Altstandort ggf. wenig oder nicht vorteilhaft sein könnte. Eine Entwicklung, wie sie in der Variante 1 forciert wird, bietet aus der Perspektive verlagelter arrondierender Nutzungen maßgeblich geringere Koppelungseffekte hinsichtlich Publikumsfrequenzen, als dies in der Variante 2 der Fall wäre.



Bezüglich der Verlagerung öffentlicher Nutzungen in das Untersuchungsgebiet kommen gemäß Information der Stadt Büdelndorf nur ggf. die Bibliothek²⁷ und des Jugendzentrums in Frage. Letztere Nutzung ist aber nicht für die Verfolgung des genannten Zieles geeignet, da sie nachfrageseitig nur gering synergetisch wirkt, andererseits aber potenziell konfliktträchtig zu umliegender Geschäftsnutzung einzuschätzen ist.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war der (zukünftige) Flächenbedarf der Bibliothek nicht eruiert. Sie könnte ggf. in der Leerstandsfläche des Ex-Kinos angesiedelt werden.

Hinsichtlich des derzeitigen Geschäftsbesatzes bestehen "*theoretisch*" u. a. folgende Angebotslücken, vergleicht man das Untersuchungsgebiet mit funktionierenden zentralen Geschäftslagen. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass eine Angebotslücke allein keinen ausreichenden Stimulus zu deren Schließung beinhaltet, wie u. a. die aktuelle Besatzsituation im Untersuchungsgebiet zeigt. Viele der unten angeführten Nutzungen präferieren Standorte mit hohen Passantenfrequenzen oder sind schon im EKZ Rondo ansässig.

Für den Bereich Einzelhandel werden dabei bewusst nur "fehlende" Nutzungen aus dem Segment Nahversorgung angeführt, da aus einzelhandelsanalytischer Sicht das Untersuchungsgebiet im Kontext der Wettbewerbssituation über kein ausgeprägtes Potenzial zur Ausbildung eines "vollwertigen" innenstadttypischen Besatzes verfügt. Dieser ist per se auf hohe, stabile Passantenfrequenzen angewiesen. Die derzeit vorfindlichen Anbieter von Waren des aperiodischen Bedarfs sind entweder seit langem vor Ort - vermutlich in Eigenimmobilien - ansässig oder haben den Standort vor dem Hintergrund des vermutlich geringen Mietniveaus gewählt.

²⁷ Hierzu hat noch keine abschließende Meinungsbildung stattgefunden.

Einzelhandel - Angebotsbereich Nahversorgung (bspw.):

- (Schnitt-)Blumen
- Lotto/Toto/Tabak/Zeitschriften (u. a. in EKZ Rondo)
- Obst/Gemüse (relativ hohe Ansprüche an Passantenfrequenzen)
- Fleisch/Wurstwaren (relativ hohe Ansprüche an Passantenfrequenzen)
- Feinkost/Käse (relativ hohe Ansprüche an Passantenfrequenzen)
- Kaffee/Tee/Süßwaren (in EKZ Rondo, relativ hohe Ansprüche an Passantenfrequenzen)
- Reformwaren/Bio-Produkte (Bio-Markt in EKZ Rondo, relativ hohe Ansprüche an Passantenfrequenzen)

Ladennahe Dienstleistungen, z. B.:

- Reisebüro (mind. schon 1x in Büdelndorf)
- Postfiliale (allerdings schon in EKZ Rondo und Plaza-Altstandort)
- Schuh-/Schlüsseldienst (ggf. "Marktlücke")
- Kosmetik/Fußpflege (mind. 2x in Büdelndorf, Nagelstudio im engeren Umfeld Eckernförder Straße Ost)
- Sonnenstudio (1x in Büdelndorf)
- "Wellness", Physiotherapie (1x Eckernförder Str. Ost, mehrfach in Büdelndorf)

sowie als nicht im engeren Sinne ladennahe Dienstleistungen:

- Altenpflege/Soziale Dienste/Kinderbetreuung

Gastronomie - soweit möglich mit Freisitzen:

- Bar/Bistro/Kaffee-Bar (relativ hohe Ansprüche an Passantenfrequenzen)
- Restaurant (Restaurant in Hotel Dorfschänke, Alte Dorfstraße)
- Eiscafé (1x EKZ Rondo, 1x Büdelsdorf, relativ hohe Ansprüche an Passantenfrequenzen)

7.3.3 Variante 2: Ansiedlung Nahversorger als Magnetbetrieb

Betriebstyp/Betreiber

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Wettbewerbssituation sowie unter Einbeziehung der spezifischen Situation des Untersuchungsgebietes kommt als Option für einen Magnetanbieter ggf. die Ansiedlung eines Lebensmitteldiskontmarktes in Frage. Lebensmitteldiskont- und nicht Supermarkt deshalb, weil vor allem mit dem nahe gelegenen Anbieter Plaza am frequenzstarken Standort EKZ Rondo diese "Nische" schon prominent besetzt ist.

Die Ansiedlung eines Magnetanbieters aus dem aperiodischen Bereich (z. B. eines Unterhaltungselektronik-/Elektro-Anbieters) ist aus marktanalytischer Perspektive nicht plausibel. Derartige Anbieter gehen im Regelfall entweder an hochfrequente innerstädtische Standorte (bevorzugt eingebunden in Shopping-Center) oder an stark verkehrsbezogene Lagen (bevorzugt in Fachmarkttagglomerationen).

Hinsichtlich des möglichen Betreibers schält sich im Kontext der Wettbewerbssituation Netto als am ehesten plausibel heraus. Dieser Anbieter agiert bisher noch nicht in Büdelsdorf; in Rendsburg findet sich der nächst gelegene Netto Markt (rote Linie, Ex-Plus) an der Schleswiger Chaussee.

Bei Netto ist in Schleswig-Holstein zwischen der so genannten "roten" (Edeka-Gruppe, rotes Logo) sowie der so genannten "schwarzen" (Dansk Supermarked, schwarzes Logo) Betriebslinie zu unterscheiden. Vor dem Hintergrund der Standortanforderungen, des Expansionsmusters (die "schwarze" Netto-Linie agiert bisher nur an relativ wenigen Standorten in Schleswig-Holstein) sowie vor allem der durchschnittlich "akzeptierten" Raumleistung (s. u.) ist von einem Netto Markt der roten Linie auszugehen.

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde agieren derzeit sechs Netto Märkte der roten Linie, die auf einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 670 qm eine Raumleistung von rd. 2.700 Euro/qm p. a. realisieren²⁸ sowie nur ein Markt der schwarzen Linie. Diese realisiert in ihrem gesamten Verbreitungsgebiet in Deutschland deutlich höhere Raumleistungen von > 6.500 Euro/qm p. a. Die rote Linie akzeptiert damit eher Standorte, an denen unterdurchschnittliche Betreuungschancen für Lebensmitteldiskontmärkte vorliegen.

Potenzialstandort Nahversorger

Der Potenzialstandort Ex-Autohaus/Karosseriewerkstatt verfügt mit einer Gesamtgrundstücksfläche von gut 9.200 qm über ein mehr als ausreichendes Flächenvolumen zur Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmärktes mit arrondierendem Shopbesatz sowie einer ausreichenden Stellplatzanlage. Er ist günstig im Nahbereich des Untersuchungsgebietes gelegen.

Des Weiteren wäre eine gute Werbesichtanbindung gegeben. Eine adäquate MIV-Erschließung ist voraussichtlich gut umsetzbar.

²⁸ Quelle: MarketScope 2009, TradeDimensions/The Nielsen Company (Germany) GmbH (Ffm.)s

Marktchance

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation liegt eine eher ausgereizte Marktsituation vor; dies insbesondere für den Büdelsdorfer Teilbereich des Untersuchungsgebietes. Die starke Nahversorgungssituation in Büdelsdorf insgesamt drückt sich dabei u. a. in der hohen Einzelhandelszentralität von rd. 159 Punkten (vgl. Pkt. 5.3) für den periodischen Bedarf aus.

In diesem Kontext ist der neue Anbieter in überdurchschnittlichem Maße darauf angewiesen, seine Marktpositionierung durch Abschöpfung von Nachfrage im fußläufigen Nahbereich zu finden.

Wie unter Pkt. 5.1.6 dargelegt, beläuft sich dieses Nachfragevolumen für den periodischen Bedarf insgesamt auf rd. 8,2 Mio. Euro p. a. exklusive der Nachfrage für rezeptpflichtige Apothekenartikel.

- Bei einer marktanalytisch plausiblen Abschöpfung der Nachfrage aus dem fußläufigen Einzugsgebiet von rd. 15 % ermittelt sich ein diesbezüglicher Modellumsatz in Höhe von rd. 1,2 Mio. Euro p. a.
- Unter Annahme von rd. 40 % Umsatzanteil aus Bindung von Nachfrage von außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches ermittelt sich rechnerisch eine Umsatzchance von rd. 2,0 Mio. Euro p. a. für das Segment Periodischer Bedarf insgesamt.
- Der Anbieter Netto (rote Linie) realisiert einen Nonfood-Umsatzanteil von rd. 5 %, so dass sich modellhaft eine Gesamtumsatzchance von rd. 2,2 Mio. Euro p. a. ergibt.
- Bezogen auf einen Markt der Größenordnung 800 qm VKF ermittelt sich damit eine jährliche Raumleistung von ca. 2.700 Euro/qm VKF. Diese ist im Vergleich (s. untere Kennzahlen) für die Betrei-

bung eines Lebensmitteldiskontmarktes als deutlich unterdurchschnittlich einzuschätzen, und verdeutlicht die voraussichtlich klar begrenzte Marktchance am Potenzialstandort.

Kennzahlen Lebensmitteldiskontmärkte - Kreis Rendsburg-Eckernförde (Quelle: Market Scope 2009):

- Aldi:
ø-Raumleistung von rd. 5.800 Euro/qm p. a.,
bei 21 Märkten mit einer ø-VKF von rd. 790 qm
- Lidl:
ø-Raumleistung von rd. 5.600 Euro/qm p. a.,
bei 12 Märkten mit einer ø-VKF von rd. 750 qm
- Penny:
ø-Raumleistung von rd. 4.500 Euro/qm p. a.,
bei 5 Märkten mit einer ø-VKF von rd. 680 qm

An erster Stelle von Interesse für einen derartigen Anbieter ist dabei die Ansiedlung/Verlagerung weiterer frequenzstimulierender Nutzungen in sein unmittelbares Umfeld - vgl. hierzu die Empfehlungen zu Variante 1. Abweichend zur Variante 1 bietet die Variante 2 dabei aus Sicht verlagertes Nutzungen maßgeblich attraktivere frequenzseitige Kopplungseffekte.

Bei Ansiedlung eines derartigen Magnetanbieters erhöht sich die Chance, dass sich arrondierend zu diesem Shop-/Konzessionärsbesatz wie z. B. ein Blumen-Shop (fehlt bisher), ein Bäcker oder ein Lotto/Toto/Tabak/Zeitschriften-Laden (hat vor kurzem in der Hollerstraße West geschlossen und hat in das EKZ Rondo verlagert) oder z. B. ein Obst-/Gemüse-Laden (fehlt bisher) niederlassen.

Speziell im engeren Umfeld würde sich die Kundenfrequenz wahrnehmbar erhöhen, so dass auch der schon ansässige Einzelhandels-Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz profitieren würde.

Des Weiteren erhöht sich die Chance einer Nutzungsintensivierung/ Aktivierung von Leerstandsflächen und einer qualitätsvolleren Aufstellung des Besatzes. Dies betrifft u. a. den direkt vis á vis gelegenen Leerstand Ex-Kino/Ex-Eisdiele.

Neben der Chance der (Wieder-)Ansiedlung von Einzelhandel (zuletzt agierte hier der zwischenzeitlich in der Hollerstraße 12 ansässige Anbieter Bad & Meer) bietet sich dann ggf. eine Chance auch wieder Gastronomienutzung anzusiedeln (Ex-Eisdiele). Dieser Standort ist insofern dafür gut geeignet, als dass der Gehsteig aufgeweitet und die Einrichtung von Freisitzen möglich ist.

Bezüglich des Nahversorgungsstandortes Penny/Schlecker an der Eckernförder Straße Ost wird empfohlen zu überprüfen, ob sich Penny nicht mit einer zeitgemäßen VKF von rd. 800 qm aufstellen kann (und will). Soweit bei einer Begehung feststellbar, könnten hierfür Flächen aktivierbar sein.

7.3.4 Zukunftsfähigkeit, Potenziallagen, Flächengrößen

Zukunftsfähigkeit und Potenziallagen

Die Verfolgung der Variante 1 ist mit erheblichen "Unwägbarkeiten" verknüpft. Eine "Renaissance" der gesamten Hollerstraße West als vitaler Geschäftsstraße erscheint marktanalytisch deutlich fraglich.

Anbieten würde sich deshalb diesbezüglich ggf. die Konzentration auf einem Teilbereich der Hollerstraße West. Unter Betrachtung der jetzigen Besatzsituation sowie der Lage im Untersuchungsgebiet bietet sich hierfür grob ein Teilbereich östlich der Kreuzung mit der Neuen Dorfstraße an, in dem derzeit auch schon das Schuhhaus Hagge und Fahrrad Rosacker agieren.

Auch die Verfolgung der Variante 2 stellt keine "sichere Bank" dar, da die Rahmendaten eher für eine schwierige Vermarktung als Standort für einen (Netto-)Lebensmitteldiskontmarkt sprechen. Bei Umsetzung dieser Variante sollte diese Option durch Gespräche mit Betreibern frühzeitig ausgeleuchtet werden.

Sollte die Ansiedlung eines Magnetanbieters auf der Fläche Ex-Autohaus Horn gelingen, würde sich in dessen Umfeld maßgeblich einfacher die kleinflächige Angebotsstruktur stabilisieren und entwickeln lassen. Hinsichtlich der Benennung einer Potenziallage würde sich diese ausgehend von diesem Standort östlich auslaufend erstrecken (u. a. unter Einbeziehung Schuhhaus Hagge, Fahrrad Rosacker).

Flächengrößen

Als marktseitig gängige Flächengrößen können u. a. beispielhaft grob überschlägig genannt werden:

- Lebensmitteldiskontmarkt:
VKF zwischen 800 bis rd. 1.200 qm (max. 1.500 qm)
- Fachgeschäfte (kleine Schiene): rd. 50 - 100 qm VKF
- Fachgeschäfte (mittlere bis größere Schiene): rd. 100 - 250 qm

- Ladennahe Dienstleistungen: rd. 50 qm bis 100 qm (ggf. auch kleiner oder größer).
- Gastronomie: grob ab ca. 100 qm (ggf. bei Imbissen/Snack-Bars etc. auch kleiner).

7.3.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen/Standortmarketing

Aus Einzelhandelssicht aber auch in Hinblick auf die Anforderungen vieler Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen stellen sich derzeit folgende städtebaulich-strukturelle Merkmale als besonders problematisch dar.

- Zu kleine Ladeneinheiten
--> Vergrößerung durch Zusammenlegung
- Z. T. zu kleine, suboptimale ausgeprägte Schaufensterbereiche
---> Vergrößerung durch Zusammenlegung, Modernisierung
- Fassadensanierung, wo angezeigt
- Ordnung des Straßenraums - u. a. zur Schaffung von (potenziellen) Freisitzzonen.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Ordnung und z. T. Neugestaltung des Straßenraums; Schaffung von Aufenthalts-/Platzbereichen. Für Letzteres bietet sich - wie im ISEK thematisiert - voraussichtlich besonders der Kreuzungsbereich Hollerstraße, Löwenstraße, Kirchstraße, Neue Dorfstraße an.

Unbedingt erhalten werden sollten die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum. Eine Bewirtschaftung wird nicht empfohlen.

Bei der Straßenraumgestaltung sollte darauf geachtet werden, dass trotz einer Nahbereichsausrichtung auch Pkw-Stellplätze vorhanden sind.

Aus marktanalytischer Perspektive als kontraproduktiv zu bewerten wäre ein durch die städtebauliche Sanierung maßgeblich steigendes Mietniveau.

Realistischerweise ist auch nach erfolgter Aufwertung des Gebietes davon auszugehen, dass von Betreibern voraussichtlich nur unterdurchschnittliche bis maximal durchschnittliche Mieten gezahlt werden (können).

Die spezifische Situation im Untersuchungsgebiet erfordert bezüglich des Standortmarketings ein intensives, kontinuierliches Agieren vor allem in Kontakt zu lokalen und regionalen Akteuren. Wie schon dargelegt, sollte die Überprüfung der Option Ansiedlung Magnetanbieter zeitig im Rahmen von Betreibergesprächen abgeprüft werden.

7.3.6 Option Standortbereich für Kunst/Kultur

Die Verfolgung z. B. eines Konzeptes Künstlerhaus, "Straße der Kunst/der Künstler" o. ä. würde eine langfristige Image- und Standortmarketingstrategie mit Gesamtbüdelndorfer Bedeutung und überregionaler Ausstrahlung bedeuten - Informationen/Einschätzungen u. a. gemäß Expertengespräch mit dem Geschäftsführer und Kurator der NordArt, Herrn Gramm.

Rahmenbedingungen, u. a.:

- Anpassung der Immobilien an die Bedürfnisse der Künstler/des Kunstbetriebes.
- Dauerhaft subventionierte Mieten / dauerhaftes finanzielles Engagement der öffentlichen Hand (Kommune, Kreis, Land, EU) von Stiftungen und Vereinen; Einrichtung von Stipendien.
- Fachkompetentes, kontinuierliches Management "aus einem Guss".

Die Verfolgung einer derartigen Entwicklungsstrategie stellt in einer kleinteiligen Immobilienstruktur in ausschließlich privater Hand hoher Ansprüche an die planenden, steuernden und betreibenden Akteure.

Gemäß der Geschäftsführung der NordArt besteht des Weiteren nur ein ggf. "punktuelles/temporäres" Interesse der NordArt an Flächenanmietung für Ausstellungen o. ä. Voraussetzungen wären dabei Immobilieneignung: "Mieten zu Nebenkosten" bzw. keine Zahlung ansonsten marktgängiger Mieten.

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

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

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Hamburg, den 17. März 2010