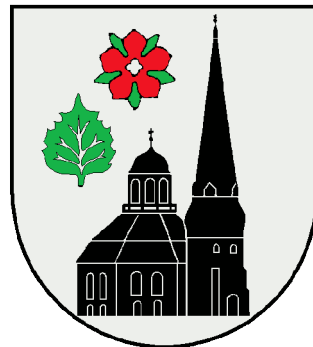


EINZELHANDELSENTWICKLUNGSGUTACHTEN

RELLINGEN




Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

 Förderndes Mitglied der gif e.V.
Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.


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

erstellt für: Gemeinde Rellingen - Die Bürgermeisterin
Fachbereich Planen und Bauen
Hauptstraße 60, 25462 Rellingen

Projekt-Nr.: P1309-0441

Hamburg, 29. August 2014

URheberRECHTLICHER HINWEIS

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

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

Hamburg, der 29. August 2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	3.7	40
1.1	1	Ergebnisse einer repräsentativen Kundenbefragung	40
1.2	2	3.7.1	40
1.3	5	Methodische Vorbemerkung	40
2	7	3.7.2	40
2.1	7	Soziodemografische Stichprobenmerkmale	40
2.2	7	3.7.3	42
2.3	10	Kundenherkunft und Einzugsgebiet des Ortszentrums	42
2.4	11	3.7.4	46
2.5	11	Verkehrsmittelnutzung und Parkplatzwahl	46
2.6	14	3.7.5	48
2.7	15	Einkaufsverhalten	48
2.8	16	3.7.6	55
2.9	18	Ortszentrum und Einzelhandel in der Kundenwahrnehmung	55
2.10	19	3.8	59
3	20	Zentralität und Kaufkraftbindung	59
3.1	20	3.8.1	59
3.2	21	Einzelhandelszentralität	59
3.3	26	3.8.2	60
3.3.1	26	Kaufkraftbindung in Rellingen	60
3.3.2	26	3.8.3	64
3.3.2	26	Marktspielräume in Rellingen	64
3.4	36	4	70
3.5	38	4.1	70
3.6	38	Zusammenfassung der Ausgangslage und Implikationen	70
		4.2	73
		Zentraler Versorgungsbereich in Rellingen	73
		4.3	73
		Zentrenrelevante Sortimente in Rellingen	73
		4.4	76
		Leitlinien für die künftige Einzelhandelssteuerung	76
		4.4.1	76
		Übergeordnete Entwicklungsziele	76
		4.4.2	77
		Umgang mit zentren- und nicht zentrenrelevanten	77
		Sortimenten	77
		4.4.3	78
		Leitsätze und Empfehlungen zum ZVB Ortszentrum	78
		4.4.4	80
		Planungshorizont	80

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

WARENGRUPPEN-ERLÄUTERUNG

Warengruppen-Code bulwiengesa EHI*		
Mischbetriebsformen		
0	A	Warenhäuser (z. B. Kaufhof, Hertie)
1	A	SB-Warenhäuser (z. B. Kaufland)
Periodischer Bedarf		
1,1	B	Nahrungs- und Genussmittel (NuG)
1,11	B	Supermarkt
1,12	B	Discounter
1,13	B	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus
1,14	B	Sonstige LM-Märkte (GC, Sopo, Bio)
1,15	B	LM-Kleinhandel
1,16	B	LM-Handwerk: Bäcker
1,17	B	LM-Handwerk Fleischer
Drogerie/Gesundheit		
1,2	C	Drogerie/Gesundheit
1,21	C	Drogerie-Markt
1,22	C	Drogerie/Parfümerie
1,23	C	Apotheke
Zeitungen/Tabak		
1,3	B	Zeitungen/Tabak
Zoobedarf periodisch		
1,4	B	Zoobedarf periodisch
Aperiodischer Bedarf		
2	D	Modischer Bedarf
2,1	D	Vollsortiment
2,11	D	Damenoberbekleidung (DOB)
2,12	D	HAKA (Herrenoberbekleidung)
2,13	D	Sportbekleidung
2,14	D	Wäsche/Kurzw./Kinderbekleidung//Sonst.
2,15	D	Schuhe inkl. Sportschuhe
2,16	D	
2,2	F	Elektro, Technik
2,21	F	Weißware
2,22	F	Braune Ware/Tonträger (UE)
2,23	F	Foto/Video
2,24	F	EDV
2,25	F	Telekommunikation

Warengruppen-Code bulwiengesa EHI*		
Aperiodischer Bedarf (Fortsetzung)		
2	F	DIY/Garten/Freizeit
2,3	F	Bau- und Heimwerker-Sortiment
2,31	F	Holzhandel
2,32	F	Eisenwaren/Beschläge
2,33	G	Zimmerpflanzen/Blumen/Floristik
2,341	G	Freilandpflanzen/Gartenbedarf
2,342	G	Zweirad
2,35	G	Kfz-Zubehör
2,36	G	Sport/Campingartikel (Hardware)
2,37	G	
Einrichtungsbedarf		
2,4	E	Möbel, Küchen, Gartenmöbel
2,41	E	Leuchten
2,42	E	Heimtextilien inkl. Bettwaren
2,43	E	Bodenbeläge, Teppiche
2,44	E	
Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf		
2,5	E	GP/HHW
2,51	F	Bücher, Poster
2,52	G	Spielwaren
2,53	G	Musikalien
2,54	H	Schreibwaren, Bürobedarf
2,55	H	Schmuck, Uhren, Edelmetalle
2,56	C	Sanitätsbedarf, Akustik, Optik
2,57	H	Sonstige Gebrauchsgüter
2,58	G	Zoobedarf (aperiodisch), Haustiere
2,59	G	
Einzelhandelsnahe Dienstleister		
3	K	Friseur
3,1	K	Reinigung/Reinigungsannahme
3,2	K	Anderungsschneiderei
3,3	K	Sonnenstudio/Kosmetiksalon
3,4	K	Schuh-/Schlüsseldienst
3,5	K	Reisebüro
3,6	K	Bank-/Sparkasse-/Postfiliale
3,7	K	Automaten, z. B. EC-/Fotoautomaten
3,8	K	Sonstige Angebote, z. B. Theaterkasse, T-Shirt-Druck
3,9	K	

Warengruppen-Code bulwiengesa EHI*		
Gastronomie		
4	L	Restaurants
4,1	L	Kneipe/Bar
4,2	L	Café/Coffee Shop/Bistro/Eisdiele
4,3	L	Imbiss/Take Away/Systemgastronomie ohne Gastraum
4,4	L	Fast-Food/Systemgastronomie mit Gastraum
4,5	L	Food-Court
4,6	L	Sonstige Einrichtungen, z. B. Saftbar, Brezelverkauf, Weinstand
4,7	L	
Entertainment		
5	M	Multiplexkino, Kino, Sonderprojektionskino
5,1	M	Fitness-/Wellness-Center
5,2	M	Bowling/Billard/Dart
5,3	M	Spielhallen/Automatenspiel/Casino
5,4	M	Kinderspielecenter/Indoor-Spielplatz
5,5	M	Besucherattraktionen, z. B. Science-Center, Aquarium, Modelleisenbahnwelten
5,6	M	Sonstige Angebote
5,7	M	
SONSTIGE NUTZUNGEN/LEERSTÄNDE		
Separate Lagerflächen/Nebenräume		
6		
Leerstand		
7		
7,1		Leerstand Einzelhandelsflächen
7,2		Leerstand Lagerflächen
7,3		Leerstand Sonstige Flächen
Vermietete Werbeflächen, z. B. Fassadenwerbung, Leuchtreklame, Vitrinen in Mall		
8		
Sonstige Flächen		
9		
9,1		Büroflächen
9,2		Wohnflächen
9,3		Hotel

* EHI = Euro Retail Institute GmbH, Köln

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die rund 13.500 Einwohner zählende Gemeinde Rellingen beabsichtigt die Erstellung eines umfassenden kommunalen Einzelhandelsentwicklungsgutachtens.

Anstoß gab u. a. eine Empfehlung der Landesplanung im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Rellingen-Krupunder, welche sich aufgrund von Wettbewerbsplanungen im benachbarten Halstenbek über mehrere Jahre hinzog.

Die teilweise engen siedlungsstrukturellen und funktionalen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden Pinneberg, Halstenbek und Ellerbek, die siedlungsstrukturelle Dreiteilung der Gemeinde in die Ortsteile Rellingen-Ort, -Egenbüttel und -Krupunder sowie der Umstand, dass Rellingen trotz seiner recht hohen Einwohnerzahl keine zentralörtliche Klassifikation besitzt, erschweren eine klare und marktgerechte Beurteilung einzelhandelsbezogener Fragestellungen und insofern deren planungsrechtliche Steuerung.

Aufgrund des fehlenden zentralörtlichen Status sind in Rellingen raumordnerisch grundsätzlich keine großflächigen Einzelhandelsentwicklungen zulässig; marktseitig ist Rellingen hierfür jedoch durchaus tragfähig. Faktisch benötigen allein Lebensmittelmärkte der Nahversorgung heute grundsätzlich mehr als 800 qm Verkaufsfläche und sind somit im Regelfall stets großflächig.

Es liegt insoweit nahe, die marktseitigen, städtebaulichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Rellingen durch ein umfassendes Standortgutachten aufarbeiten zu lassen. Hierbei soll auch städtebaulichen Problemlagen im Ortszentrum, Fragen der grundsätzlichen Tragfähigkeit, Mikrostandortanalyse und Randlagenbildung Rechnung getragen werden. Konkret gilt es, das Potenzial des mittig im Ortskern gelegenen Edeka-Standortes als Scharnier für die südlich angrenzenden Quartiere und deren gegenwärtige und künftige Eignung für Geschäftszwecke einer vertieften Untersuchung zu unterziehen.

Das Gutachten beinhaltet die wesentlichen Schritte eines Einzelhandelskonzeptes und ist mit seinen Leitlinien und Handlungsempfehlungen einem Einzelhandelskonzept gleichzusetzen. Hierzu sind u. a. die parzellenscharfe Abgrenzung des innerörtlichen Hauptzentrums im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) sowie die Aufstellung einer örtlichen Liste zentrenrelevanter Sortimente zu zählen.

Auf Basis des aktualisierten Untersuchungsangebotes vom 4. September 2013 beauftragte die Gemeinden Rellingen die bulwiengesa AG, Hamburg, mit Schreiben vom 15. Oktober 2013 mit der Erstellung eines entsprechenden Einzelhandelsentwicklungsgutachtens inklusive einer repräsentativen Kundenbefragung.

1.2 Vorgehensweise und Methodik

Das Gutachten setzt sich zusammen aus einer umfassenden Standort- und Marktanalyse sowie einem Konzeptteil.

Die Standort- und Marktanalyse gliedert sich in die Komponenten:

■ Analyse der Nachfrageseite

→ Makro-Standort Rellingen und Rahmenbedingungen der Nachfrageseite (Einwohnerentwicklung und -perspektive), Lageparameter und Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung, Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen).

■ Analyse der Angebotsseite

→ Vollständige Erhebung, Analyse und (Umsatz-)Bewertung des lokalen Einzelhandelsangebotes in Rellingen differenziert nach Branchen und Lagebereichen;

→ Analyse von Branchenmix und Marktverteilung, Leistungsvermögen, Flächendichte und -verteilung im Gemeindegebiet;

→ Die Umsatzermittlung erfolgt durch Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit (in absteigender Priorität)

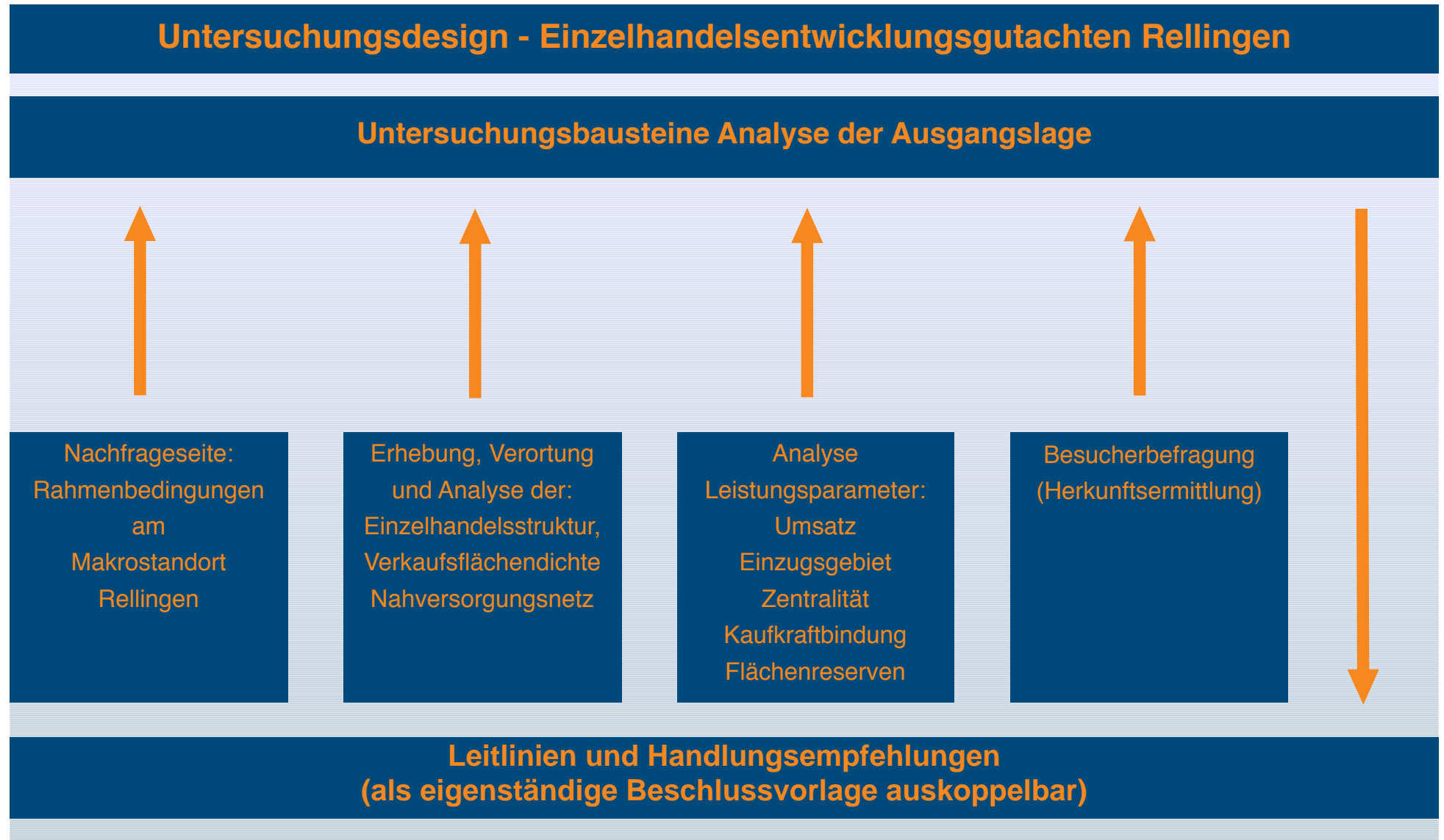
- betreibertypischen,
- betriebsformentypischen oder
- branchentypischen

Flächenproduktivitäten, modifiziert um das lokale und regionale Kaufkraftniveau sowie ggf. spezifische Lage- und Objektmerkmale. In einigen Fällen standen auch reale Umsätze zur Verfügung. Bei Mehrsortimentern (Betriebe, die mehr als ein Sortiment führen) wurde eine anteilige Sortimentsdifferenzierung vorgenommen; diese schließt auch die Nonfood-Aktionssortimente der Lebensmittel-Discounter ein.

→ Darstellung und qualitative sowie quantitative Bewertung der Nahversorgungsabdeckung.

→ Hinsichtlich der Branchengliederung erfolgt eine Unterscheidung in die nachstehenden sechs Hauptwarengruppen¹. Diese Sortimentsgliederung ist angebots- wie nachfrageseitig identisch und ermöglicht so die Berechnung der spezifischen Einzelhandelszentralitäten und Kaufkraftbindungen in Rellingen. Sie geht auf die Warengruppen-Systematik der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes zurück.

¹ Insgesamt unterscheidet die bulwiengesa AG in 45 Einzelbranchen, welche für die Ermittlung von Umsatz- und Zentralitätswerten sowie zur Ermittlung der Kaufkraftbindungsquoten zu Hauptwarengruppen aggregiert werden.



Warengruppenübersicht
<p>Periodischer Bedarf Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitschriften, Heimtiernahrung, Arzneimittel inkl. apothekenpflichtiger Medikamente; bildet in etwa das nahversorgungsrelevante Sortiment ab</p>
<p>Modischer Bedarf Bekleidung, Schuhe, inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe und modische Accessoires</p>
<p>Elektro/Technik Consumer Electronics, Telekommunikation, Foto/Imaging, Haushaltselektrogroß- und -kleingeräte, Elektrogeräte in Einbauküchen zählen zum Sortiment "Möbel"</p>
<p>DIY ("Do It Yourself"), Garten/Freizeit Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Pflanzen/Blumen, Kfz-Zubehör, Fahrräder, Sport- und Campingartikel</p>
<p>Einrichtungsbedarf Möbel inkl. Küchen und Gartenmöbel, Leuchten, Heimtextilien, Bodenbeläge</p>
<p>Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Uhren/Schmuck, Sanitätsbedarf/Optik/Hörgeräteakustik, Haushaltswaren, Lederwaren etc.</p>

- Analyse der vorhandenen Standort- und Lagebereiche in Rellingen und Bestimmung Zentraler Versorgungsbereiche
 - Lageklassifikation, Darstellung der Erdgeschossnutzungen im Zentrumsbereich als Basis für eine grundstücksscharfe Zentrumsabgrenzung (Zentrale Versorgungsbereiche für Haupt- und ggf. auch Nebenzentren) sowie für die Charakterisierung von Ergänzungs- und Sonderstandorten.
 - Funktionsanalyse der relevanten Lagebereiche (Versorgungsfunktion, wesentliche städtebauliche Merkmale und funktionale Aspekte wie Verkehrserschließung, Stellplatzausstattung, Marktauftritt der wesentlichen Ankerbetriebe, funktionale oder strukturelle Defizite sowie Erweiterungsmöglichkeiten/Flächenreserven.

- Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes und des ansprechbaren Nachfragevolumens
 - Evaluierung und des Einzugsgebietes auf Basis einer repräsentativen Kundenbefragung im Ortszentrum;
 - Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina privater Haushalte im Einzugsgebiet, differenziert nach Hauptwarengruppen;
 - Kurzanalyse der regionalen Wettbewerbslandschaft im Einzugsbereich und an der unmittelbaren Peripherie.
- Leistungsmerkmale Rellingen als Einzelhandelsstandort
 - Berechnung und Bewertung von Dichtekennziffern zur Verkaufsflächenausstattung;
 - Berechnung und Bewertung der aktuellen Einzelhandelszentralitäten nach Hauptwarengruppen;
 - Benchmarking der Leistungsdaten mit vergleichbaren Gemeinden;
 - Berechnung der tatsächlich erzielten Kaufkraftbindung in Rellingen und dem übrigen Einzugsgebiet, differenziert nach Marktzone; Ausweis des Umsatzbeitrages durch externe Kundenanteile.
- Repräsentative Besucherbefragung und Herkunftsermittlung im Ortszentrum, ergänzt um eine Referenzbefragung am vorgelagerten Aldi/Budnikowsky-Standort im Grünen Weg (N = 409)
 - Stichprobe im Ortszentrum: n = 276 (Straßenraum Hauptstraße / Bergstraße / Am Rathausplatz)
 - Stichprobe am Aldi/Budnikowsky-Standort: n = 133
 - Befragungszeitraum: Do. 24.10. bis Sa. 26.10.2013
 - Themen:
 - Soziodemografische Kundenstruktur (vergleichend mit bulwiengesa-Durchschnittswerten zu Ortszentren);

- Kundenherkunft (Ermittlung des Einzugsgebietes, Marktdurchdringung, Stellenwert von externen Zuflüssen/Zufallskunden);
- Kopplungsbesuche Ortszentrum – Aldi/Budnikowsky;
- Aktueller Besuchsanlass im Rellinger Ortszentrum, nachgefragte Sortimente, aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen (vergleichende Überprüfung der Multifunktionalität; Identifikation von Ankerbetrieben und -einrichtungen);
- Abfrage von Einkaufszufriedenheit sowie Lücken und Ergänzungswünschen zum Angebotsspektrum.

Der Konzeptteil beinhaltet die Komponenten:

- Zusammenführung der Befunde der Analyseschritte zu einer ganzheitlichen Standortbewertung und darauf aufbauend Entwicklung eines mittelfristigen Leitbildes sowie Handlungsempfehlungen für die künftige Handelsentwicklung in Rellingen;
- Ausweisung und kleinräumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche;
- Erstellung eines Kataloges zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente für Rellingen und Empfehlungen zu deren Steuerung;

- Berücksichtigung anhängiger Planvorhaben des Einzelhandels und Aussagen zur Konzeptkonformität bzw. Handlungsempfehlungen zu ihrer weiteren Bearbeitung ggf. nebst Empfehlungen zur Flächen- und Sortimentsregulierung;
- Vorausberechnung tragfähiger Verkaufsflächenpotenziale als Ableitung aus Zielgrößen zur Kaufkraftbindung und marktgerechter Flächenauslastung nebst Empfehlung zum Ausbau der jeweiligen Standortbereiche.
- Empfehlung zur mittelfristigen Ortskernentwicklung: Welche Bedeutung hat der Standort Edeka, wie kann er künftig ggf. weiter gestärkt und städtebaulich synergetisch mit den umliegenden Zentrumsbereichen entwickelt werden? Wie ist die Geschäftslageeignung von Neben- und Randbereichen einzuschätzen und können diese absehbar in den Hauptgeschäftsbereich integriert werden oder sind andere Entwicklungsziele realistisch?
- Empfehlungen zur Entwicklung und Sicherung des Nahversorgungsnetzes.

1.3 Datenbasis und Vorgehensweise

- Primärerhebungen vor Ort:
Intensive Vor-Ort-Recherchen und Abstimmungen mit den beteiligten Institutionen (Gemeindeverwaltung Rellingen, begleitender Arbeitskreis Einzelhandelsentwicklungsgutachten Rellingen); explorative Gespräche mit wichtigen örtlichen Einzelhändlern;

- Externe Datenquellen:
Flankierend herangezogen werden verfügbare untersuchungsrelevante Drittgutachten / Publikationen; Orientierung an einschlägigen Vorgaben: LEP Schleswig-Holstein 2010, Regionalplan für den Planungsraum 1 Schleswig-Holstein Süd; Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Pinneberg 2012-2030), amtliche Statistiken, einzelhandelsbezogene Kennziffern von Verbänden, Betreibern sowie aus Betriebsvergleichen;
- Die Bearbeitung erfolgte im Zeitraum Oktober 2013 bis Mai 2014.

2 MAKROSTANDORT RELLINGEN

2.1 Lage im Raum und Verwaltung

Rellingen ist eine amtsfreie Gemeinde im Osten des Kreises Pinneberg, gehört somit der Metropolregion Hamburg an und verfügt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 über keine zentralörtliche Ausweisung.

Naturräumlich liegt Rellingen in einer Geestlandschaft, wird von der Mühlenau durchflossen und ist durch weitläufige Baumschulanlagen geprägt.

Im Südwesten schließt nahtlos die Kreisstadt Pinneberg an das Rellinger Gemeindegebiet an, die im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Weitere Nachbargemeinden im Süden sind die als Stadtrandkerne ausgewiesenen Gemeinden Halstenbek und Schenefeld in einer Entfernung von 3 km bzw. 6 km. Im Südosten grenzt Rellingen an die Metropole Hamburg, dem dominierenden Oberzentrum der Region. Nachbargemeinden im Norden sind Ellerbek und Tangstedt.

Distanzen vom Ortszentrum zu Stadt-/Ortszentrum und Zentrenstruktur			
Zentrum	Einwohner (31.12.2012)	Zentralörtliche Einstufung	Entfernung (Luftlinie)
Pinneberg	41.726	Mittelzentrum	2,5 km
Halstenbek	16.631	Stadtrandkern 2. Ordnung	2 km
Schenefeld	18.448	Stadtrandkern 1. Ordnung	6 km
Quickborn	19.986	Stadtrandkern 1. Ordnung	10 km
Hamburg	1.734.272	Oberzentrum	15 km

Quelle: Statistikamt Nord 2013, Datenbasis Zensus 2011

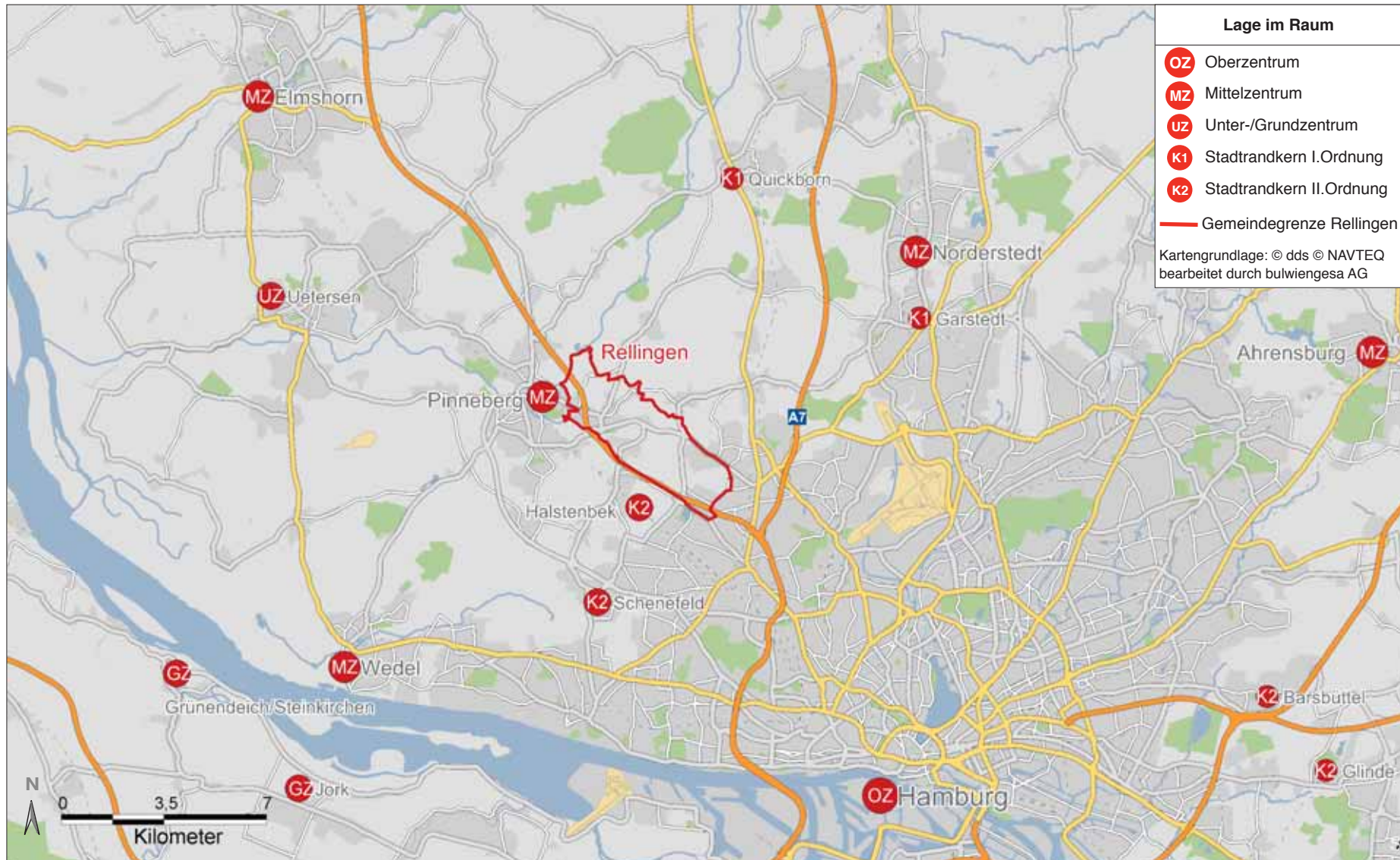
2.2 Gemeindegliederung und Siedlungsstruktur

Zum 31.12.2012 zählte Rellingen 13.508 Einwohner, die sich auf 3 siedlungsstrukturell teilweise eigenständige Ortsteile verteilen. Die Gemeinde besteht neben dem namensgebenden Kernort aus den räumlich separierten Ortsteilen Egenbüttel im Osten und Krupunder im Südosten. Diese für die Gemeindestatistik abgegrenzten Ortsteile setzen sich wiederum aus einzelnen Siedlungsschwerpunkten zusammen. Zwischen den Siedlungsschwerpunkten erstrecken sich Landwirtschafts- und Baumschulflächen.

Gemeindegliederung Rellingen		
Ortsteil und zugehörige Siedlungsschwerpunkte	Einwohner (31.12.2012)	Anteil v. H.
Rellingen-Ort (Rellingen, Hall)	7.088	52 %
Egenbüttel (Egenbüttel, Neu-Egenbüttel)	3.598	27 %
Krupunder	2.822	21 %
Gem. Rellingen total	13.508	100 %

Quelle: Gemeinde Rellingen; EW-Zahlen linear umbasiert auf Daten des Statistikamt Nord

Das Geschäftszentrum der Rellinger Ortslage erstreckt sich entlang der Hauptstraße im Abschnitt zwischen der Kirche im Süden und dem Baumschulenweg im Norden. Den Mittelpunkt bilden das Rathaus sowie der gegenüber liegende Rathausplatz. Die Hauptstraße ist zugleich die wichtigste Geschäftsstraße der Gemeinde.



Neben einer verdichteten Bebauung im Ortszentrum sind Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser die dominierende Wohnform innerhalb Rellingsens. Für gewerbliche Nutzungen und somit als wichtige Arbeitsplatzstandorte stehen im Wesentlichen drei Gewerbegebiete (Stawedder/Halstenbeker Weg; Adlerstraße/Siemensstraße; Industriestraße/Hermann-Löns-Weg) zur Verfügung.

2.3 Zentralörtliche Ausweisung

Rellingen verfügt trotz einer beachtlichen Einwohnerstärke über keine zentralörtliche Funktionszuweisung. Gemäß Raumordnungsbericht "Zentralörtliches System" der Landesregierung Schleswig-Holstein² beantragte Rellingen zwar eine Einstufung als Stadtrandkern II. Ordnung, welche allerdings vom Land auf Grund des fehlenden siedlungsstrukturellen Zusammenhangs sowie der Einbettung in ein dichtes Netz benachbarter Zentralorte abgelehnt wurde. Die Begründung im Wortlaut:

"Die Gemeinde Rellingen erreicht insgesamt auch die Größenordnung von Stadtrandkernen II. Ordnung. Allerdings verteilen sich die Einwohnerinnen und Einwohner auf mehrere größere Ortsteile, die jeweils über eigene Versorgungskerne verfügen. Größter Ortsteil ist Rellingen-Ort mit knapp 7.200 Einwohnerinnen und Einwohnern; deutlich kleiner hingegen Rellingen-Krupunder mit 3.700 und Rellingen-Egenbüttel mit rund 2.900 Einwohnerinnen und Einwohnern. Keiner der Versorgungskerne erreicht damit für sich genommen die für eine Einstufung notwendige Einwohnerzahl von mindestens 10.000. Stadtrandkerne sollen ihre Versorgungsfunktion aber in einem engen räumlichen Zusammenhang wahrnehmen."

Das heißt, es soll ein Versorgungskern vorhanden sein, der mindestens die Größenordnung von 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erreicht. Dies ist jedoch bei der Gemeinde Rellingen nicht der Fall.

Gegen eine Einstufung spricht auch die Vielzahl der Zentralen Orte und Stadtrandkerne, die in diesem dicht besiedelten Teilraum des Landes bereits die Versorgung sicherstellen. Aus landesplanerischer Sicht wird daher kein Bedarf gesehen, dieses Netz durch die Ausweisung eines weiteren Stadtrandkerns noch dichter zu knüpfen.

Die Tatsache, dass fast alle Teile der Gemeinde in baulichem Siedlungszusammenhang mit anderen zentralen Orten liegen (Hamburg, Pinneberg, Halstenbek), unterstreicht die vielfältigen und gut erreichbaren Versorgungsmöglichkeiten, die keine Ergänzung im zentralörtlichen System erfordern."

² Bericht der Landesregierung; Raumordnungsbericht "Zentralörtliches System", S. 27f. Schleswig-Holsteinischer Landtag, 16. Wahlperiode. Drucksache 16/2385 (16.12.2008)

2.4 Verkehrsanbindung

MIV

Die Gemeinde Rellingen ist durch die BAB 23 und die L 99 sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die BAB 23 verläuft am Südrand der Gemeinde, bietet Verbindungen nach Hamburg und zur BAB 7 im Osten sowie über Elmshorn nach Heide im Westen und kann aus dem Gemeindegebiet bequem über vier Anschlussstellen (Pinneberg-Mitte, Pinneberg-Süd, Halstenbek/Rellingen, Halstenbek/Krupunder) erreicht werden.

Die auch für die innerörtliche Verkehrsabwicklung bedeutsame L 99 verläuft aus Pinneberg im Westen kommend, auf der Achse Hauptstraße – Hamburger Straße – Pinneberger Straße durch das Ortszentrum und via Egenbüttel nach Ellerbek und Hamburg-Schnelsen im Osten. Wichtige Verkehrsträger sind zudem die Tangstedter Chaussee, der Halstenbeker Weg und die Kellerstraße.

ÖPNV

Die Gemeinde Rellingen liegt im Gebiet des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV), der die unterschiedlichen ÖPNV-Träger in der Metropolregion Hamburg in sich vereint.

Rellingen verfügt über keine direkte Anbindung an das Schienennetz. Der ÖPNV wird über Busse der Linien 195 und 295 abgewickelt, die im 15-Minuten-Takt verkehren, die Rellinger Ortsteile miteinander vernetzen und Anschlüsse zum Bahnhof Pinneberg sowie den S-Bahn-Haltestellen Thesdorf, Halstenbek und Krupunder ermöglichen.

Darüber hinaus existieren weitere Buslinien, die schwerpunktmäßig den Schülerverkehr bedienen.

2.5 Einwohnerentwicklung und -prognose

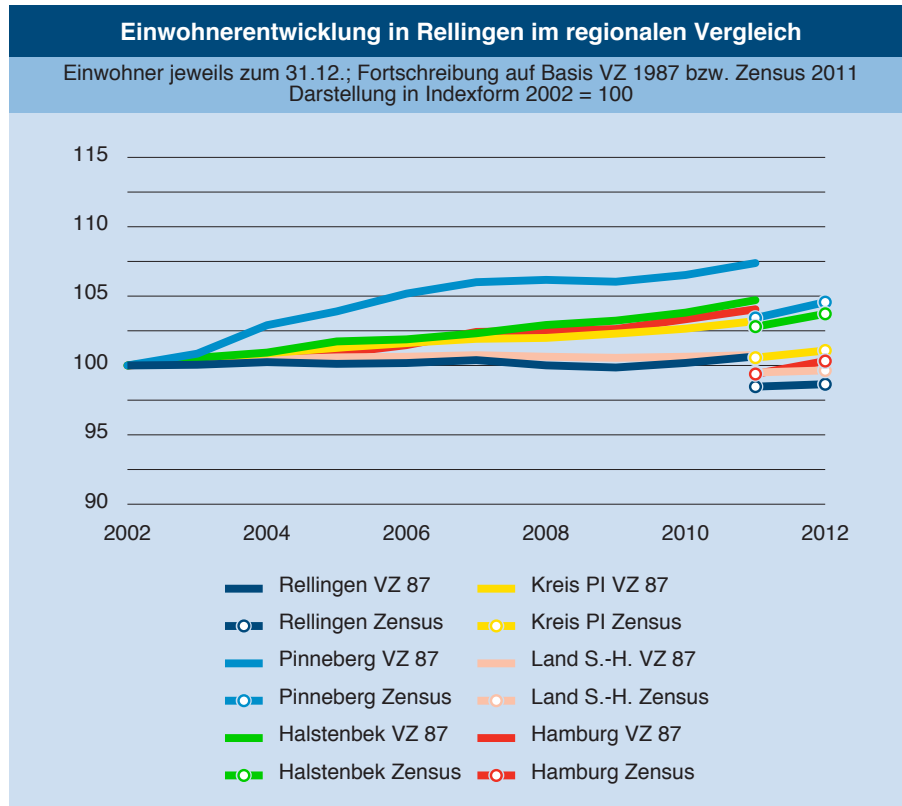
Einwohnerentwicklung

Gemäß Bevölkerungsfortschreibung des Statistikamtes Nord lebten zum Stichtag 31.12.2012 auf Datenbasis des Zensus 2011 insgesamt 13.508 Einwohner in der Gemeinde.

Gegenüber der Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987 wurde am 31.12.2011 gemäß Zensus ein um 298 Einwohner geringerer Bestand registriert, was einer im Bundesdurchschnitt liegenden geringen Abweichung von ca. -2,2 % entspricht³.

Im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2011 konnte Rellingen einen weitgehend konstanten Einwohnerbestand aufweisen. Die Einwohnerzahl stieg in dieser Dekade geringfügig um ca. 0,6 %. Damit bewegt sich Rellingen im regionalen Vergleich zwar etwa im Landesdurchschnitt, die Gemeinde kann allerdings nicht mit der deutlich größeren Prosperität der Vergleichsräume, insbesondere nicht mit der Kreisstadt Pinneberg (ca. +7,4 %), mithalten. Die Einwohnerzuwächse in Rellingen resultieren aus einem positiven Wanderungssaldo, der die Sterbeüberschüsse überkompensieren konnte.

³ Die Datenumstellung ist in der Grafik "Einwohnerentwicklung in Rellingen im regionalen Vergleich" als Bruch in den Graphen ersichtlich.

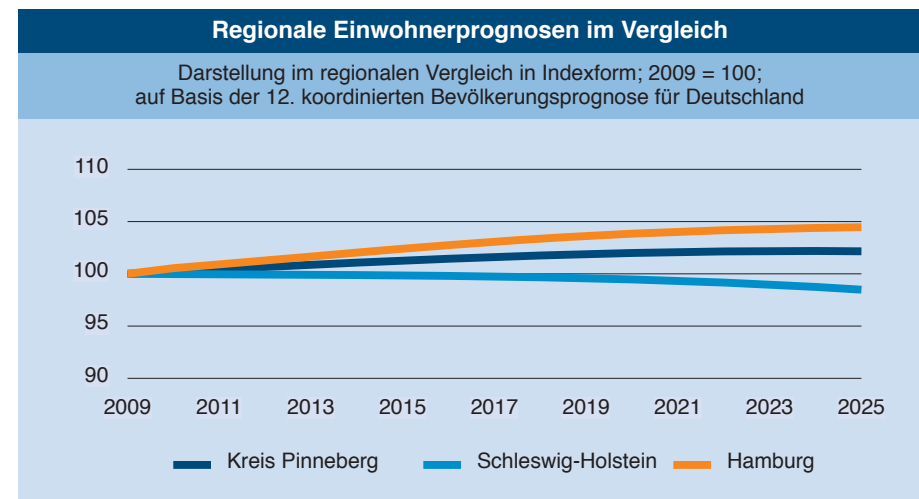


Quelle: Statistikamt Nord; Eigene Berechnungen bulwiengesa AG

Einwohnerprognose

Das Statistikamt Nord schätzt in der "Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und Kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins bis 2025" ausgehend vom Basisjahr 2009 für Schleswig-Holstein einen Einwoh-

nerrückgang von ca. -1,5 % bzw. einen Zugewinn von ca. 2,2 % für den Kreis Pinneberg. Im Rahmen dieser Bevölkerungsvorausschätzung werden nur Prognosen für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein getroffen, sodass für Rellingen kein konkretes Datenmaterial des Statistikamtes Nord vorliegt.



Quelle: Statistikamt Nord; Eigene Berechnungen

Kleinräumige Prognosedaten auf Gemeindeebene liegen in einer durch das Büro Gertz Gutsche Rümenapp (2014) erstellten Bevölkerungsprognose für den Kreis Pinneberg 2012 bis 2030 vor. Demnach wird für Rellingen im genannten Zeitraum ein sehr geringer Einwohnerverlust von 78 Personen bzw. rd. -1% erwartet. Demgegenüber werden für Pinneberg und Halstenbek jeweils positive Bevölkerungsentwicklungen von +1.118 (rd. +3 %) bzw. +287 (rd. +2 %) prognostiziert. Im Gegensatz zu Rellingen verfügen sowohl Pinneberg als auch Halstenbek über (S-)Bahn-Anbindungen an das Oberzentrum Ham-

burg, sind damit als Wohnort v. a. für Berufspendler attraktiver und dürften u. a. auch diesbezüglich etwas stärker prosperieren. Für den gesamten Kreis Pinneberg wird im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2030 ein durchschnittlicher Bevölkerungsanstieg von +1,6 % ausgewiesen.

Zu beachten ist, dass - gemäß Aussagen der Gemeinde Rellingen - die Berechnungen u. a. auf den in nächsten Jahren beabsichtigten Wohnbaufertigstellungen basieren. Diese konnten durch die jeweiligen Gemeinden gemeldet werden, was insofern gewisse Unschärfen bergen könnte.

Die tatsächliche Entwicklung in Rellingen und den Nachbargemeinden dürfte daher letztlich auch von der tatsächlichen Baulandentwicklung abhängen. Signifikante Erhöhungen der Rellinger Einwohnerzahl sind durch Wohnungsbauaktivitäten allerdings nicht zu erwarten, da die Gemeinde in den nächsten Jahren ihr Augenmerk primär auf die Entwicklung von Gewerbeflächen richten wird. Gemäß Informationen der Gemeinde Rellingen zur Wohnungsbautätigkeit, dürfte ein Neubauvolumen von ca. 150 Wohneinheiten bis 2023 realistisch sein. Im Bereich Moorkampsweg (Hall) sowie im Bereich Kellerstraße/Nettelkroog (Krupunder) entstehen zurzeit ca. 30 bzw. ca. 36 Wohneinheiten.

Hinsichtlich der Entwicklung der Altersklassen wird im Prognosezeitraum 2012 bis 2030 in Rellingen eine Abnahme der Gruppe der unter 20-Jährigen um ca. 12 % (- 290 Einwohner) sowie der 20 bis 64-Jährigen um ca. 5 % (-406 EW) erwartet. Zugleich ist in der Gruppe der über 65-Jährigen von einem Zuwachs um 18 % (+618 EW) auszugehen.

2.6 Haushaltsstrukturmerkmale in Rellingen

Haushaltsgröße und -struktur

Rellingen weist mit durchschnittlich 1,96 Personen die im regionalen Vergleich kleinste Haushaltsgröße auf, die für die Lage im suburbanen Raum zwischen Großstadt und ländlichem Umland zudem untypisch niedrig ist. Sie korrespondiert allerdings mit dem im Bundesvergleich überproportional hohen Anteil der Single- und kinderlosen Mehrpersonen-Haushalte bzw. dem sehr niedrigen Anteil der Mehrpersonen-haushalte mit Kindern. Trotz der kleinen Haushaltsgröße liegt im regionalen Vergleich in Rellingen eine insgesamt unauffällige Haushaltsstruktur vor. Lediglich die Großstadt Hamburg weist erwartungsgemäß noch deutlich niedrigere Haushaltsgrößen auf, was maßgeblich aus dem hohen Anteil der Single-Haushalte resultiert.

Haushaltsstruktur in Rellingen im Vergleich												
	Rellingen		Pinneberg		Halstenbek		Kreis Pinneberg		Land S.-H.		Hamburg	
Ø Haushaltsgröße	1,96		2,00		2,03		2,05		2,01		1,80	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	40,5	101	39,9	100	38,0	95	37,8	94	39,9	100	50,6	126
Mehrpersonen mit Kindern	25,5	88	27,2	94	27,3	94	28,7	99	26,8	92	23,1	79
Mehrpersonen Kinderlos	33,9	110	32,9	106	34,6	112	33,5	109	33,2	108	26,3	85

Quelle: MB-Research 2012, Eigene Berechnungen

Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersstruktur dominieren in Rellingen ältere Altersgruppen. Insbesondere die Gruppe der über 60-Jährigen ist sowohl im regionalen wie auch im Bundesvergleich deutlich überrepräsentiert, was mit dem geringen Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern korrespondiert. So ist rund ein Drittel der Rellinger Einwohner älter als 60 Jahre. Demgegenüber besonders unterrepräsentiert sind die unter 40-Jährigen, von denen die Gruppe der 25 bis 39-Jährigen nochmals heraussticht. Da in dieser Altersklasse typischerweise die Familiengründung und die Geburt von Kindern stattfinden, hat dieser Befund in Verbindung mit der Überalterungstendenz weitreichende Folgen für die zukünftige Einwohnerentwicklung.

Bevölkerung nach Altersgruppen in Rellingen im Vergleich												
	Rellingen		Pinneberg		Halstenbek		Kreis Pinneberg		Land S.-H.		Hamburg	
Altersgruppen	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
unter 25	21,2	87	24,4	100	23,2	96	24,5	101	24,8	102	23,5	97
25 bis 39	14,3	79	17,9	100	15,8	88	16,0	89	16,3	91	23,4	130
40 bis 59	32,1	103	30,6	98	31,6	101	32,0	103	31,0	100	29,2	94
60+ Jahre	32,4	122	27,2	102	29,4	111	27,5	103	27,9	105	24,0	90

Quelle: Statistikamt Nord, Eigene Berechnungen

2.7 Kaufkraft und Einkommensstruktur

Einkommensstruktur

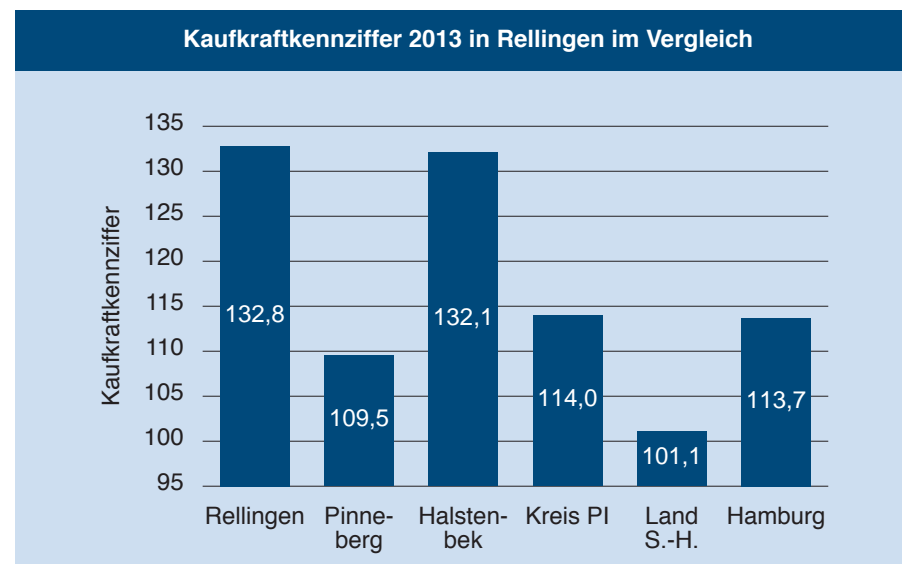
Die Einkommensstruktur in Rellingen ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Konzentration der mittleren und vor allem hohen Einkommensklassen. Niedrige Einkommensklassen sind demgegenüber stark unterrepräsentiert. Dieser Befund weist Rellingen ebenso wie die Nachbargemeinde Halstenbek als Wohnort einkommensstarker Menschen aus. Hierzu dürften sowohl eine niedrige Arbeitslosenquote als auch wohlhabende Rentner mit vergleichsweise hohen Bezügen beitragen.

Einkommensstruktur in Rellingen im Vergleich zur Region												
	Rellingen		Pinneberg		Halstenbek		Kreis Pinneberg		Land S.-H.		Hamburg	
Haushaltsnettoeinkommen in Euro	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
< 900	8,5	65	11,4	88	7,8	60	10,7	83	12,4	95	11,9	91,7
900 < 1.500	16,5	72	20,9	91	15,3	67	19,5	85	22,1	96	21,9	95,3
1.500 < 2.000	12,9	78	15,2	92	12,3	74	14,5	88	16,1	98	16,7	101,0
2.000 < 2.600	15,0	97	15,4	99	14,7	95	15,3	99	15,7	101	15,4	99,8
2.600 < 3.200	13,7	127	11,4	106	13,9	129	12,0	112	11,2	104	10,4	97,3
3.200 < 4.500	19,5	155	15,3	121	20,6	163	16,5	130	13,7	108	13,3	105,7
> 4.500	14,0	161	10,5	121	15,5	178	11,6	134	8,8	102	10,3	118,4
durchschnittl. Haushaltsnettoeinkommen in Euro	2.876		2.545		2.985		2.642		2.415		2.472	

Quelle: MB-Research 2012, Eigene Berechnungen

Pro-Kopf-Kaufkraftindex

Verglichen mit dem deutschen Durchschnittswert (= 100) fällt die konsumrelevante Kaufkraftkennziffer in Rellingen mit 132,8 stark überdurchschnittlich aus. Sie bewegt sich auf einem für das suburbanisierte Hamburger Umland typisch höheren Niveau, sticht allerdings nochmals deutlich gegenüber Pinneberg und dem Kreis heraus. Analog zu Rellingen ist Halstenbek ebenfalls durch sehr positive sozioökonomische Parameter gekennzeichnet.



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

Im Jahresvergleich innerhalb des Zeitraumes 2008 bis 2013 unterlag die Kaufkraftkennziffer in Rellingen dabei lediglich geringen Schwankungen von 132,3 bis 133,8 Punkte, sodass von einem insgesamt gefestigten Niveau gesprochen werden kann.

2.8 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

Beschäftigung

Im Jahr 2012 standen in Rellingen 5.562 SVP-Beschäftigten am Arbeitsort 4.936 Beschäftigte am Wohnort gegenüber, woraus eine positive Arbeitsplatzzentralität von 113 resultiert. In der Rückschau der letzten fünf Jahre blieb diese nahezu konstant.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen					
	2008	2009	2010	2011	2012
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	5.323	5.491	5.449	5.454	5.562
SVP-Beschäftigte am Wohnort	4.764	4.725	4.745	4.851	4.936
Einwohner	13.694	13.673	13.718	13.782	13.806
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	38,9 %	40,2 %	39,7 %	39,6 %	40,3 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/ Beschäft. am Wohnort x 100)	112	116	115	112	113
Einpendler	4.743	4.894	4.889	4.868	4.967
Auspendler	4.184	4.128	4.185	4.265	4.341
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	87,8 %	87,4 %	88,2 %	87,9 %	87,9 %
Pendlersaldo	559	766	704	603	626
Arbeitslosenquote Kreis Pinneberg Jahres-Ø	6,0 %	6,2 %	6,1 %	5,6 %	5,5 %

Quellen: Statistikamt Nord, Agentur für Arbeit; Stichtag jeweils zum 30.06. des Jahres

Auch die Arbeitsplatzquote blieb über den Betrachtungszeitraum stabil und belief sich 2012 auf 40,3 %. Bezüglich der Ein- und Auspendleranteile unter den Beschäftigten sind ebenfalls nur geringe Schwankungen zu verzeichnen.

Derzeit halten sich tendenziell etwas mehr SVP-Beschäftigte am Arbeitsort Rellingen auf als am Wohnort, wodurch die wichtige Arbeitsplatzfunktion der Gemeinde widergespiegelt wird.

Die für die Kaufkraft sowie das Konsumverhalten bedeutsame Arbeitslosenquote verringerte sich im Kreis Pinneberg in den vergangenen Jahren leicht auf ca. 5,5 % aller zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2012. Für die Gemeinde Rellingen selbst werden keine konkreten Daten durch die Agentur für Arbeit ausgewiesen. Für den Geschäftsstellenbezirk Pinneberg der Agentur für Arbeit Elmshorn, der den östlichen Teil des Kreises Pinneberg umfasst, liegt eine nochmals geringere Arbeitslosenquote von 4,9 % (Stand Januar 2014) vor, sodass von einer entspannten Arbeitsmarktsituation in Rellingen ausgegangen werden kann.

Pendlerverflechtungen

Aus den Beschäftigtenzahlen am Wohn- bzw. Arbeitsort Rellingen resultiert ein insgesamt deutlich positiver Pendlersaldo von 626.

Wie zu erwarten, bestehen besonders intensive Verflechtungen mit dem den regionalen Arbeitsmarkt dominierenden Oberzentrum Hamburg sowie den Mittelzentren Pinneberg und Elmshorn. Aus diesen Zentren kommen einerseits die meisten Einpendler, andererseits sind sie auch die wichtigsten Ziele für Auspendler.

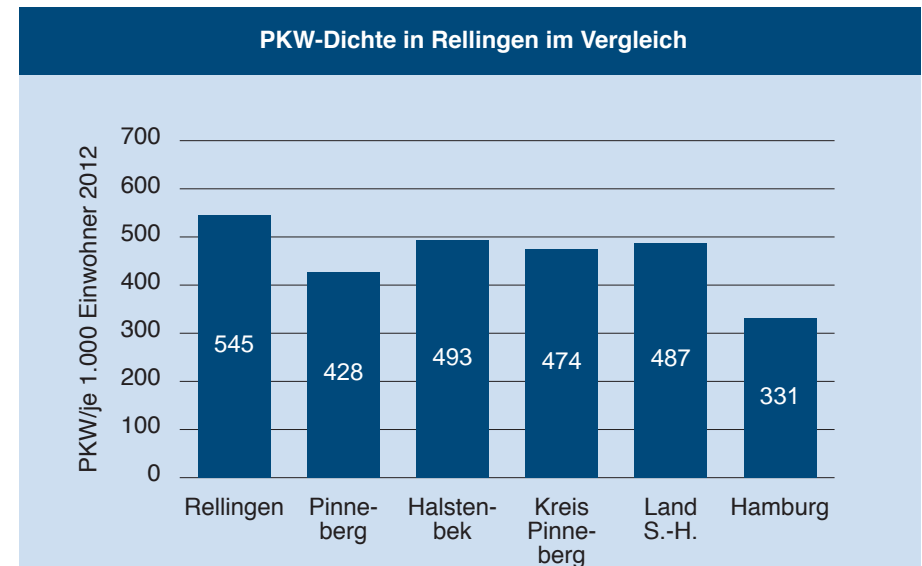
Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Ellerbek	57	89	-32
Elmshorn, Stadt	269	96	173
Halstenbek	212	146	66
Pinneberg, Stadt	624	316	308
Quickborn, Stadt	116	40	76
Schenefeld, Stadt	109	99	10
Uetersen, Stadt	119	63	56
Sonstige Kreis Pinneberg	771	232	539
Norderstedt, Stadt	98	110	-12
Übrige Kreis Segeberg	181	49	132
Sonstige Schleswig Holstein	389	158	231
Niedersachsen	235	65	170
Hamburg	1.234	2.657	-1.423
Sonstige Bundesländer	553	221	332
Ein-/Auspendler gesamt	4.967	4.341	626
Wohn- und Arbeitsort	595	595	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	5.562	4.936	626

Quelle: Agentur für Arbeit; Stichtag 30.06. 2012

Pendler haben erhebliche Bedeutungen für Einkaufsbeziehungen. Die positiven Pendlersalden stimulieren einerseits Kaufkraftzuflüsse nach Rellingen, während andererseits Kaufkraftabflüsse durch Auspendler generiert werden. Ein wesentlicher Teil der gewerblichen Nutzungen und somit ein bedeutender Teil der Arbeitsplätze sind in den drei Gewerbegebieten Stawedder/Halstenbeker Weg zwischen Rellingen-Ort und Hall, Adlerstraße/Siemensstraße in Krupunder sowie Industriestraße/Hermann-Löns-Weg in Neu-Egenbüttel ansässig.

Pkw-Dichte

Die Pkw-Dichte in Rellingen ist mit 545 Fahrzeugen je Einwohner vergleichsweise hoch und liegt deutlich über dem Niveau der Nachbargemeinden (Pinneberg 428, Halstenbek 493), des Kreises Pinneberg (474) sowie des Bundeslandes (487).



Quelle: Kraftfahrtbundesamt, Statistikamt Nord, Eigene Berechnungen

Die höhere Ausstattung in Rellingen spiegelt einerseits die gesteigerte Pkw-Erfordernis als Gemeinde ohne direkten (S-)Bahn-Anschluss wider. Andererseits verfügen kaufkraftstarke Haushalte tendenziell häufiger über Zweitwagen als kaufkraftschwache, für die ein solcher häufig nicht erschwinglich ist.

Für viele Haushalte eröffnet die erhöhte Mobilität im MIV⁴ die Möglichkeit, sich bei der Einkaufsstättenwahl nicht nur auf das lokale Angebot beschränken zu müssen, sondern sich auch im Umland und unabhängig von fußläufiger Erreichbarkeit oder ÖPNV-Anbindung zu orientieren.

Demgegenüber ist die Verfügbarkeit eines eigenen Pkw in der Kreisstadt Pinneberg und insbesondere in der Großstadt Hamburg nicht (zwingend) notwendig, da viele Einkaufsziele zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem sehr gut ausgebauten ÖPNV erreichbar sind.

2.9 Nachfragevolumen in Rellingen

Aus den Parametern Einwohnerzahl, Niveau der Pro-Kopf-Kaufkraft, den ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben nach Warengruppen sowie der Elastizität, mit der Konsumausgaben auf Änderungen des Kaufkraftniveaus reagieren, wird das vor Ort vorliegende Nachfragevolumen ermittelt.

Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen in Rellingen beläuft sich auf ca. 94,3 Mio. Euro p. a., wovon je etwa die Hälfte auf den periodischen bzw. den aperiodischen Bedarfsbereich entfällt.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Rellingen	
Warengruppen ¹	Mio. Euro p. a.
Periodischer Bedarf	47,2
Aperiodischer Bedarf	47,1
<i>davon:</i>	
Modischer Bedarf	11,1
Elektro/Technik	7,8
Bau/Garten/Heimwerken	10,6
Einrichtungsbedarf	9,6
Sonstige Hartwaren / Persönlicher Bedarf	8,0
Einzelhandel gesamt	94,3

¹ siehe Erläuterung der Warengruppen in Kap. 1

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

⁴ Motorisierter Individualverkehr

2.10 Fazit Makro-Standortfaktoren

Zusammengefasst lässt sich konstatieren, dass viele der für Einzelhandelsaspekte wesentlichen Standortfaktoren, wie z. B. das Kaufkraftniveau und das Durchschnittseinkommen, in Rellingen in Bezug zum Bundesdurchschnitt und teilweise auch im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ausgeprägt sind.

Der Arbeitsmarkt konnte sich in den vergangenen Jahren auf einem stabilen Niveau behaupten, die Arbeitslosenquote ist wie im gesamten Bundesgebiet leicht rückläufig. Trotz der Lage am Stadtrand des Oberzentrums Hamburg und dessen ausgeprägtem Arbeitsplatzangebot weist Rellingen einen deutlich positiven Pendlersaldo auf.

Markant ist die Altersstruktur, deren Schwerpunkt deutlich in den höheren Altersklassen liegt und die somit einsetzende Überalterungstendenzen aufweist, während der Anteil der Familienhaushalte mit Kindern zugleich gering ausgeprägt ist. Da die Mobilität der Bevölkerung mit zunehmendem Alter geringer wird und alternative Einkaufsstätten in der Folge schwieriger erreichbar sind, kann dieser Umstand perspektivisch zu einer höheren lokalen Kaufkraftbindung beitragen. Derzeit ist die individuelle Mobilität allerdings noch sehr hoch, worauf die hohe Pkw-Ausstattungsquote hinweist.

In den vergangenen Jahren bewegte sich die Einwohnerzahl in Rellingen auf einem konstanten Niveau. Rellingen vermag allerdings nicht an die teils deutlich positiveren Entwicklungen der Nachbarkommunen anknüpfen. Auch zukünftig ist von einer vergleichsweise ungünstigeren Einwohnerperspektive auszugehen.

Im Ausblick dürfte die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben von ca. 0,5 % den prognostizierten Einwohnerrückgang von ca. 0,05 % p. a. in Rellingen mehr als ausgleichen, sodass auch bei dem vorhergesagten Einwohnerrückgang kurz- bis mittelfristig von einer stabilen bis leicht steigenden Nachfrageplattform ausgegangen werden kann.

3 EINZELHANDELSSTANDORT RELLINGEN

Rellingen ist eine im verdichteten Hamburger Umland liegende Gemeinde mit differenziertem, zum Teil filialisierendem Geschäftsbesatz in einem im westlichen Gemeindegebiet ausgeprägten Ortszentrum. Die Nähe zu den direkt an die Gemeinde angrenzenden Zentren Hamburg, Pinneberg und Halstenbek setzt dem Entwicklungspotenzial des innerörtlichen Einzelhandels deutliche Grenzen.

3.1 Standortbereiche in Rellingen

Die Einzelhandelslagen in Rellingen lassen sich in das Ortszentrum im Kernort Rellingen und mehrere nachrangige Streulagen unterscheiden, in denen teilweise Clusterbildungen erkennbar sind:

■ *Ortszentrum:*

- Das Ortszentrum erstreckt sich bandartig auf einer Länge von ca. 550 m entlang der Hauptstraße von der Einmündung Baumschulenweg im Norden bis zur Rellinger Kirche im Süden. Eine Aufweitung der Bandstruktur nach Westen besteht im Bereich Poststraße/Am Markt.
- Hauptlagen-Charakter hat der Bereich um den als kleine Fußgängerzone gestalteten "Arkadenhof" sowie die Hauptstraße zwischen der Tangstedter Chaussee und der Poststraße. Kennzeichnend ist eine verdichtete Bebauung, z. T. in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung, mit einer Dichte von Einzelhandels- und sonstigen publikumsträchtigen Gewerbenutzungen (vgl. auch Kap. 3.3: Zentrale Versorgungsbereiche in Rellingen).

- Der Platz Am Markt wurde kürzlich durch einen prägnanten Neubau aufgewertet; ansässig ist dort u. a. die Bücherei. Er fällt hinsichtlich der anliegenden Frequenzen und der sonstigen publikumswirksamen Nutzungen allerdings deutlich hinter der Hauptstraße zurück und kann daher nicht der Hauptlage zugeordnet werden.

Maßgebliche Ankerpunkte im Ortszentrum sind der Edeka-Markt Böge im Süden des Ortszentrums, das Rathaus und der gegenüber liegende so genannte "Arkadenhof" samt kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistern, Penny in der mittleren Hauptstraße sowie eine Ladenzeile um Rossmann im Norden der Hauptlage. Freitags findet von 08:00 bis 16:00 Uhr auf dem Arkadenhof ein Wochenmarkt statt.

In der Hauptstraße nördlich der Einmündung Tangstedter Chaussee sowie in den abzweigenden Seitenstraße dünnt die Geschäftssubstanz bereits stark aus bzw. ist dort nicht vorhanden.

■ *Streulagen in den Ortsteilen Rellingen und Egenbüttel:*

- Rd. 500 m nordwestlich des Ortszentrums bilden an der Einmündung Hauptstraße/Grüner Weg ein Aldi-Discounter, Budnikowsky-Drogeriemarkt sowie Getränke-Hoffmann einen Angebotsschwerpunkt im Periodischen Bedarf in Rellingen. Ergänzt wird das Angebot durch den Möbelanbieter Dantrend.
- Ebenfalls in der Hauptstraße agiert an der Gemeindegrenze zu Pinneberg der Hagebaumarkt Haas + Ratje als einziger Bau- und Heimwerkermarkt in Rellingen mit Ausstrahlung über die Gemeindegrenzen hinaus.

- Darüber hinaus agieren einige Einzelhandelsbetriebe diverser Branchen dispers in den Ortsteilen Rellingen und Egenbüttel.
- Bis 2012 war im Gewerbegebiet in der Hans-Reumann-Straße in Neu-Egenbüttel ein Poco-Domäne Discount-Einrichtungsmarkt ansässig. Das Objekt steht seit dessen Schließung leer, soll aber gemäß Angaben der Gemeinde Rellingen künftig nicht mehr für Einzelhandel genutzt werden.

■ *Ortsteil Krupunder:*

- In der Kellerstraße besteht seit 2013 ein neu errichtetes Nahversorgungszentrum mit einem Edeka-Verbrauchermarkt und Aldi-Discounter sowie gemeinsamer Stellplatzanlage, das zu einer wesentlichen Verbesserung der Versorgung im östlichen Gemeindegebiet beiträgt. Edeka ist eine Neuansiedlung; Aldi hat innerhalb des Ortsteils Krupunder an den Standort verlagert.
- Zwischen der BAB 23-Anschlussstelle Halstenbek-Krupunder und dem Nahversorgungszentrum bestehen im Kreuzungsbereich Keller-/Adler-/Heidestraße mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Flächengrößter Betreiber ist der Zoo-Fachmarkt Das Futterhaus, der Ende 2013 innerhalb des Standortbereiches in das Aldi-Altobjekt verlagert hat. Gegenüber liegend agieren in einem Geschäftshaus einige kleinteilige Anbieter, die dortige Futterhaus-Altfläche ist derzeit ungenutzt.
- Darüber hinaus agieren einige Einzelhandelsbetriebe diverser Branchen dispers im Ortsteil Krupunder.

3.2 Verkaufsfächen- und Umsatzverteilung

■ *Gesamt-Umsatz, Verkaufsfläche, Auslastung*

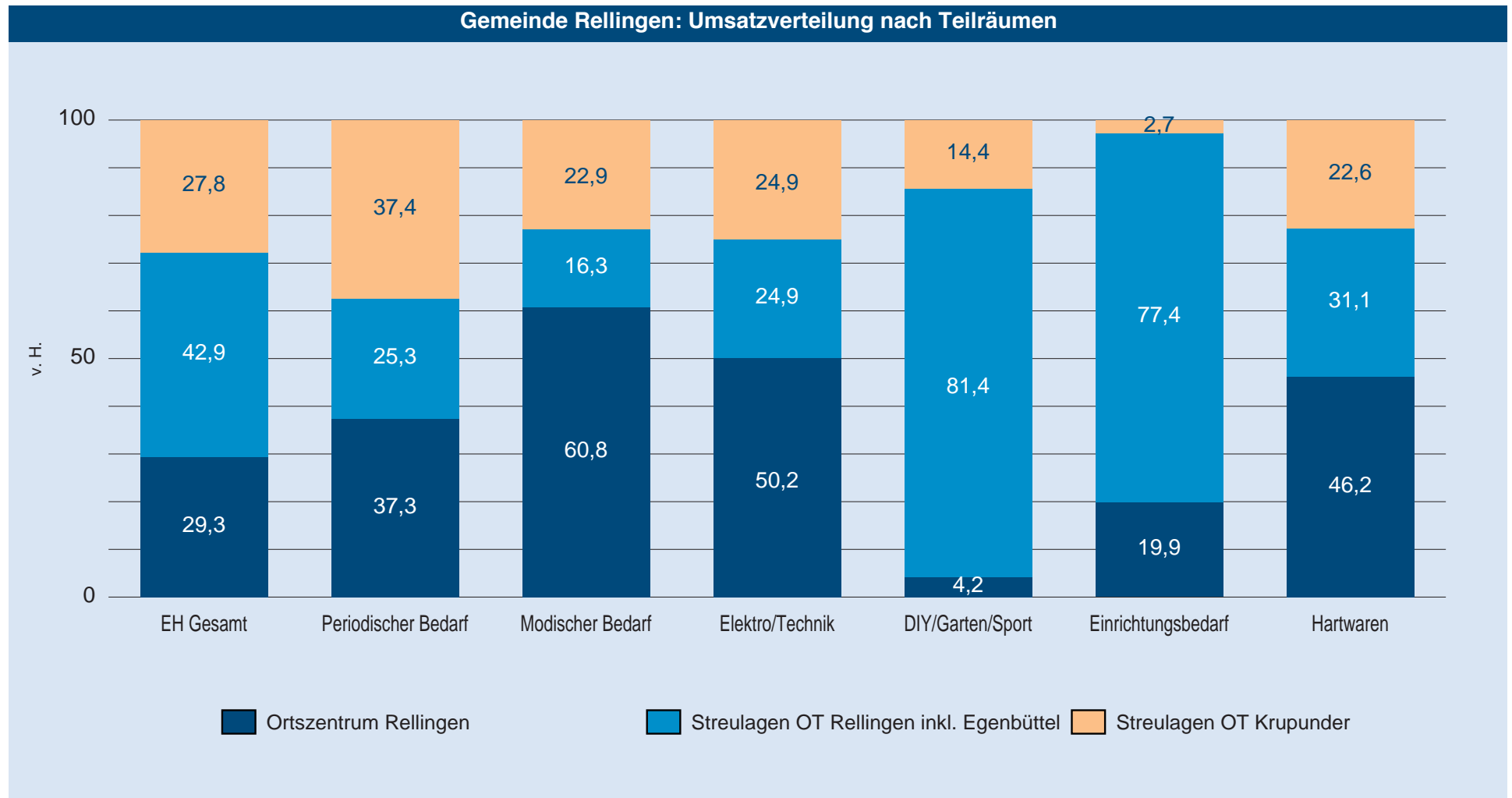
Die Vollerhebung im Oktober 2013 ermittelte in der Gemeinde Rellingen einen Bestand von 56 aktiven Verkaufsstellen des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 28.400 qm und einem geschätzten Gesamtumsatzpotenzial von ca. 72,5 Mio. Euro p. a.

Auf das Sortiment Periodischer Bedarf entfallen aktuell ca. 40,9 Mio. Euro p. a. Diese entsprechen einem, für eine Gemeinde mit Charakter eines Unterzentrums, eher atypisch niedrigen Anteil am Gesamtumsatz von ca. 56 %. Die übrigen ca. 44 % bzw. 31,6 Mio. Euro p. a. entfallen auf ein breites gefächertes Nonfood-Spektrum, wobei Rellingen in einzelnen Branchen – wie Modischer Bedarf und Elektro/Technik – im Vergleich mit der Umsatzstruktur anderer Unterzentren aus bulwiengesa-Analysen schwach aufgestellt ist.

Einen Überblick über die Umsatz- und Verkaufsflächenverteilungen geben die nachfolgenden Übersichten.

Gemeinde Rellingen: Marktverteilung nach Teilräumen und Standortbereichen															
Klassifikation Standortbereich	Einzelhandel gesamt			differenziert nach Hauptwarengruppen											
	VKF		Umsatzpotenzial %	Periodisch. Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Sport		Einrichtungsbedarf		Hartwaren	
	qm	Mio. Euro		qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro
Ortszentrum Rellingen	4.190	21,3	29,3%	2.320	15,3	510	1,7	120	0,6	370	0,8	330	0,7	540	2,2
Streulagen Rellingen und Egenbüttel	18.510	31,1	42,9%	2.180	10,4	100	0,5	20	0,3	13.120	15,7	2.280	2,9	810	1,5
Streulagen Krupunder	5.700	20,1	27,8%	2.960	15,3	130	0,6	20	0,3	1.980	2,8	200	0,1	410	1,1
Gemeinde Rellingen total	28.400	72,5	100,0 %	7.460	40,9	740	2,8	160	1,2	15.470	19,2	2.810	3,7	1.760	4,7

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG (Datenstand: 10 / 2013)



Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

■ *Marktanteil Ortszentrum:*

- Von insgesamt 56 in Rellingen erfassten Verkaufseinheiten sind 34, und somit die Mehrzahl, auf ca. 4.200 qm VKF im Ortszentrum ansässig. Das ermittelte Umsatzpotenzial beläuft sich auf ca. 21,3 Mio. Euro p. a., was einem respektablem Marktanteil von ca. 29 % entspricht. Das Ortszentrum kann insofern dem Anspruch als Haupteinkaufsbereich gerecht werden, obwohl der Verkaufsflächenanteil des Ortszentrums lediglich bei ca. 15 % liegt.
- Es wurden im Ortszentrum zwei Leerstände erfasst. Die zahlreiche Gemeinden kennzeichnende Leerstandsproblematik spielt in Rellingen somit erfreulicherweise nahezu keine Rolle und bringt eine grundsätzliche Attraktivität des Ortszentrums zum Ausdruck.
- Das Leitsortiment im Ortszentrum ist mit einem Umsatzanteil von rd. 72 % der Periodische Bedarf, wozu maßgeblich die Anbieter Edeka, Penny sowie Rossmann beitragen. Als zentrenprägendes Leitsortiment gilt zwar im Allgemeinen der Modische Bedarf, in kleineren Zentren nimmt allerdings der Periodische Bedarf diese Position ein, sodass in Rellingen eine durchaus typische Verteilung vorliegt.
- Von den generell niedrigen Umsatzpotenzialen in Rellingen in den Sortimenten Modischer Bedarf (ca. 2,8 Mio. Euro p. a.) und Elektro/Technik (ca. 1,2 Mio. Euro p. a.) wird mit Anteilen von ca. 61 % bzw. ca. 50 % das Gros im Ortszentrum umgesetzt.

■ *Marktanteile Streulagen:*

- Die Sortimente DIY/Garten/Freizeit und Einrichtungsbedarf werden in Rellingen vorwiegend in den Streulagen außerhalb des Ortszentrums angeboten. Aufgrund des relativ hohen Flächenbedarfes bei gleichzeitig niedriger Auslastung ist dies durchaus üblich. Diese Sortimente gelten insoweit auch als nicht zentrenrelevant.
Mit der Schließung des ehemals in Neu-Egenbüttel ansässigen großflächigen Möbel- und Einrichtungsdiscounters Poco-Domäne schmolz ein Großteil der Verkaufsfläche und somit des Umsatzpotenzials im Sortiment Einrichtungsbedarf in Rellingen ab.
- Die umfangreichen Umsatzpotenziale im Periodischen Bedarf von ca. 10,4 Mio. Euro bzw. ca. 15,3 Mio. Euro p. a. in den Streulagen Rellingen/Egenbüttel bzw. Krupunder werden durch die dortigen Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkte generiert. In der Streulage von Rellingen/Egenbüttel tragen dazu maßgeblich die Anbieter Aldi und Budnikowsky bei, in Krupunder ebenfalls Aldi sowie Edeka Appel.

■ *Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung*

Die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung (nur aktive Verkaufsfläche ohne Leerstandsflächen) beläuft sich in Rellingen auf ca. 2,1 qm je Einwohner. Bezogen auf den Bundesdurchschnitt von derzeit ca. 1,4 qm je Einwohner folgt daraus zunächst eine erhöhte Flächendichte.

Eine differenziertere Betrachtung der einzelnen Hauptwarengruppen und der Vergleich mit Referenzmärkten aus zahlreichen bulwiengesa-

Analysen für Unter- und Mittelzentren relativiert diese hohe Gesamtflächenausstattung allerdings deutlich:

Pro-Kopf-Verkaufsflächen-Ausstattung in Rellingen im Vergleich nach Hauptwarengruppen							
	Period. Bedarf	Mod. Bedarf	Elektro/ Technik	DIY/ Garten/ Freizeit	Einrichtungsbedarf	Sonstige Hartwaren	Gesamt
qm VKF je Einwohner							
Rellingen	0,55	0,05	0,01	1,15	0,21	0,13	2,10
bulwiengesa - Benchmarks für Mittelzentren	0,6	0,3	0,1	0,4	0,4	0,2	1,9
bulwiengesa - Benchmarks für Unterzentren	0,7	0,2	0,05	0,3	0,1	0,15	1,5

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

- Im Toleranzbereich rangierende und somit unauffällige Flächenausstattungen liegen im Periodischen Bedarf mit rd. 0,5 qm/Einwohner und im Einrichtungsbedarf (0,21 qm VKF/Einwohner) vor.
- In der Warengruppe Hartwaren/Sonstiger Persönlicher Bedarf ist die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner leicht (0,13 qm/EW), im Modischen Bedarf (0,05 qm/EW) und Elektro/Technik (0,01 qm/Ew) sogar stark unterproportional ausgebildet. Ursächlich hierfür dürfte insbesondere die Nähe zu den zentralen Orten Hamburg, Pinneberg und Halstenbek mit umfassenden Angebotsstrukturen in diesen Warengruppen sein. Diesbezüglich ist zudem anzumerken, dass das sehr geringe Modeangebot in Rellingen weitgehend auf Rand- und Aktions assortimente bei den Lebensmittel-Discountern entfällt.

- Überdurchschnittlich ausgebaut und somit für die hohe Gesamtflächenausstattung verantwortlich ist hingegen das Sortiment Do-It-Yourself/Garten/Freizeit, das durch flächenextensive Anbieter wie Hagebau sowie Baumschule und Gartencenter gekennzeichnet ist. Letztere sind für das Pinneberger Umland prägend und ziehen auch Kunden von außerhalb an, was nochmals zu einer Relativierung dieser Flächenausstattung beiträgt.

Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität bzw. Auslastung gibt den durchschnittlichen Umsatz je qm Verkaufsfläche p. a. wieder und ist ein Indikator für die Leistungsstärke des örtlichen Einzelhandels. Hohe Flächenproduktivitäten deuten jedoch nicht per se auf hohe Umsatzchancen der Anbieter hin. Vielmehr können diese aus einer Flächenknappheit resultieren, umgekehrt kann ein Flächenüberangebot trotz hoher Umsatzpotenziale niedrige Flächenproduktivitäten hervorrufen.

- Die Gesamtflächenauslastung in Rellingen rangiert unterhalb der Referenzwerte unter- und mittelzentraler Vergleichsmärkte. Darin schlägt die hohe Flächenausstattung im Sortiment DIY/Garten/Freizeit bei üblicherweise niedrigen Flächenproduktivitäten durch und trägt zu einer Verzerrung der Gesamtausstattung bei.
- Zwischen den Hauptwarengruppen bzw. bei singulärer Betrachtung des Ortszentrums zeigt sich ein deutlich differenzierteres Bild. Im Ortszentrum wurden gegenüber der gesamten Gemeinde überwiegend höhere Flächenproduktivitäten ermittelt, was zu erwarten war und insofern unauffällig ist. Ursächlich ist die höhere Dichte kleinteilig strukturierter, üblicherweise besser ausgelasteter Fachgeschäfte im Zentrum.

- Im Segment Elektro/Technik resultiert die hohe Flächenproduktivität v. a. aus der gering ausgeprägten Angebotsstruktur, die sich auf einem kleinteiligen Betreiber im höherwertigen Genre und auf tendenziell hoch ausgelastete Randsortimente der Lebensmittel-Discounter konzentriert. Dies trifft weitgehend auch auf den Modischen Bedarf zu.
- Im Einrichtungs- sowie im Sonstigen persönlichen Bedarf/Hartwaren rangiert Rellingen innerhalb typischer Referenzwerte.

Flächenproduktivitäten in Rellingen im Vergleich							
	Period. Bedarf	Mod. Bedarf	Elektro/Technik	DIY/Garten/Freizeit	Einrichtungsbedarf	Sonstige Hartwaren	Gesamt
Euro/qm p. a.							
Rellingen, Ortszentrum	6.580	3.280	5.040	2.190	2.240	4.050	5.080
Rellingen gesamt	5.480	3.720	7.530	1.240	1.320	2.690	2.550
Benchmarks aus bulwiengesa-Analysen für Mittelzentr.	4.300 - 5.200	2.300 - 2.800	4.600 - 5.600	1.500 - 1.900	1.200 - 1.500	2.500 - 3.100	2.700 - 3.400
Benchmarks aus bulwiengesa-Analysen für Unterzentr.	3.800 - 4.600	2.200 - 2.700	4.100 - 5.100	1.500 - 1.800	1.200 - 1.500	2.400 - 3.000	2.900 - 3.500

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Rellingen

3.3.1 Anforderungen an Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Das Schutzbedürfnis solcher zentralen Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesentwicklungsplänen bzw. Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer seit Jahren thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon "keine schädlichen Auswirkungen" auf Zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürften, was durch den Vorhabenträger z. B. durch ein Fachgutachten nachzuweisen wäre. Diese Vorschrift ist vor allem für (großflächige) Einzelhandelsentwicklungen relevant. Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ebenso der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die Zentralen Versorgungsbereiche. Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, dargelegt in Teil B, Kap. 2.8, Ziel 6 "städtebauliches Integrationsgebot" (s. ebd. S.54):

- *"Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren."*

Die in der Vergangenheit häufig diffusen Vorstellungen über die konkrete Ausdehnung eines Zentrums müssen nunmehr grundstücks-scharf konkretisiert werden, um Zentrale Versorgungsbereiche verbindlich operationalisieren zu können. Erschwerend hierbei ist, dass es keine Legaldefinition über die Beschaffenheit eines Zentralen Versorgungsbereiches gibt. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11. Oktober 2007) lautet wie folgt:

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

Darüber hinaus muss es sich um städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Standorte - idealerweise gewachsene Geschäftszentren - mit einem gewissen, stets auch über den Einzelhandel hinausgehenden Versorgungsangebot handeln. Zudem ist die Dichte und Breite der Nutzungsmischung von Bedeutung. Maßgeblich für die Einstufung ist zwar der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollte, doch macht die Arrondierung mit Dienstleistern aller Art, aber auch Gastronomie oder ggfs. sonstige Einrichtungen der Daseinsfürsorge, den Zentrencharakter aus⁵.

Einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) können demzufolge keine Zentralen Versorgungsbereiche sein.

Bei der kleinräumigen Abgrenzung werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Art der Nutzungsstruktur (Einzelhandelsdichte, Multifunktionalität, Dichte publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen)
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Verkehrliche Erschließung innerhalb des Zentrums
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer etc.

⁵ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Zudem sollte die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewährleistet sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als Zentrale Versorgungsbereiche nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete und in Nahversorgungszentren auch besondere Wohngebiete.

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsgebiete um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen ZVB einbezogen werden können⁶.

⁶ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines "Zentralen Versorgungsbereiches" weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

3.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rellingen

Unter Beachtung vorstehend ausgeführter Kriterien zur Ausweisung und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche kann in der Gemeinde Rellingen das traditionelle Ortszentrum als einziger Zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

Die Abgrenzung des Ortszentrums im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches zeigt nachstehende Abbildung. Maßgeblich sind die Art und Dichte der auf den Publikumsverkehr ausgerichteten Gebäudenutzungen. Einzelhandel steht hierbei im Vordergrund, ist jedoch nicht das alleinige Kriterium. Der Zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen den im Ortszentrum gelegenen Teil der Hauptstraße etwa von der Kirche bis zur Einmündung Baumschulenweg, den Rathausplatz sowie den Verlauf der Post- und Bergstraße in Richtung Am Markt. Letzterer ist ebenfalls Teil des Zentralen Versorgungsbereiches.

Baulich-funktionales Konzept

Das Ortszentrum ist gekennzeichnet durch kleinstadtypische Bebauungsstrukturen mit Verdichtungsansätzen. Kern des ZVB ist der als Fußgängerbereich gestaltete Rathausplatz mit Geschäften, Gastronomie und Dienstleistern im Erdgeschoss. Freitags findet auf dem Rathausplatz der Wochenmarkt statt.

Die Hauptstraße ist durch eine weitgehend geschlossene Bebauung gekennzeichnet, die in den Erdgeschossen nahezu durchgängig für die Aufnahme von Geschäftsnutzungen geeignet ist, größtenteils sind Schaufenster vorhanden.

Die Obergeschosse werden vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurden nur zwei Ladenleerstände registriert, sodass diesbezüglich wenig Handlungsbedarf besteht.

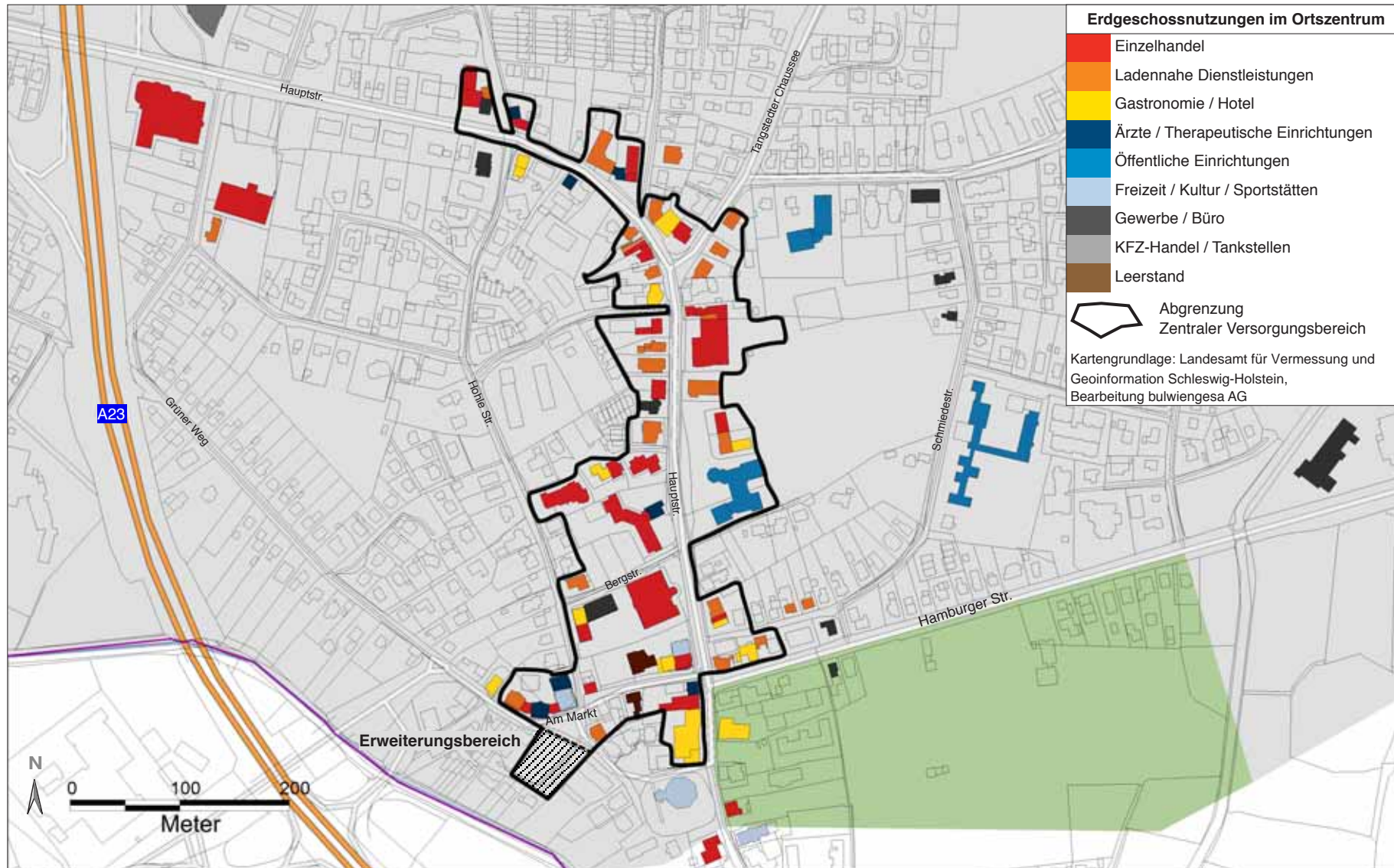
Der Platz "Am Markt" liegt räumlich separiert im Südwesten des ZVBs und ist über die Berg- und Poststraße mit der Hauptstraße verknüpft.

Wichtige Parkplätze sind die Kundenstellflächen bei Edeka, Rossmann und Penny, ein gegenüber von Edeka liegender Parkplatz in der Bergstraße sowie neben und hinter dem Rathaus. Des Weiteren bestehen u. a. in einigen Abschnitten der Hauptstraße Parkstreifen entlang der Fahrbahn.

Lagebereiche

Hauptgeschäftsbereich innerhalb des ZVB Ortszentrum ist die Hauptstraße zwischen der Poststraße im Süden und der Tangstedter Chaussee im Norden. Hinsichtlich Angebotsdichte, Frequentierung und Multifunktionalität weist dieser Abschnitt für das Ortszentrum die günstigsten Rahmenbedingungen auf.

Der Platz "Am Markt" mit einem Neubaukomplex, in dem u. a. die Bücherei, Gesundheitseinrichtungen und ein Einzelhandelsbetrieb ansässig sind, liegt zwar innerhalb des abgegrenzten ZVB. Er kann aufgrund der von der Hauptstraße abgesetzten Lage und deutlich geringerer Frequentierung jedoch nicht dem Hauptgeschäftsbereich zugeordnet werden und ist daher als Nebenlage zu charakterisieren. Auch der nördliche Abschnitt der Hauptstraße zwischen Tangstedter Chaussee und Baumschulenweg wird als Nebenlage klassifiziert.



Angebotsstruktur

Die wesentlichen standortprägenden und frequenzbringenden Einzelhandelsbetriebe im ZVB Ortszentrum sind dem periodischen Angebotsspektrum zuzuordnen. Wie die Kundenbefragung bestätigt, haben v. a. Edeka Böge (ca. 1.500 qm VKF; einziger großflächiger Anbieter im ZVB), Penny (ca. 350 qm VKF) und ein Rossmann-Drogeriemarkt Ankerfunktion für den ZVB. Für eine kleinere Gemeinde ist es jedoch durchaus typisch und für die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums auch notwendig, dass dieses Nahversorgungsaufgaben übernimmt. Orte wie Rellingen sind für eine vollständige Funktionsteilung zwischen Nahversorgung und Nonfood-Fachhandel zu klein.

Sowohl Edeka Böge als auch Penny verfügen über ungünstige Objektbedingungen und weisen daraus folgend Optimierungsbedarf auf. Edeka agiert für einen derartigen Vollsortimenter atypisch auf zwei Etagen, die über einen Rollsteig verbunden sind. Penny verfügt mit einer Verkaufsfläche von ca. 350 qm über eine nicht mehr marktgerechte Dimensionierung. Beiden Anbietern sind die beengten Stellplatzverhältnisse gemein.

Neben den Anbietern des Periodischen Bedarfs bestehen einige kleinteilige Fachgeschäfte im Modischen und Persönlichen Bedarf, ein Elektro/Technik-Anbieter und Floristikgeschäfte. Derzeit einziger Modedefilialist ist Ernsting's family im günstigen Angebotssegment.

Potenzialflächen

Potenzialflächen bestehen derzeit - soweit bekannt - nur begrenzt. Edeka Böge verfügt über Erweiterungspotenzial am Standort. Dieser umfasst den nördlichen Teil des Areals zwischen Hauptstraße, Berg-

straße, Poststraße und Hohle Straße. Denkbar wäre hier an gleicher Stelle ein größerer Ersatzneubau bei aufgeständerter Überbauung der rückwärtigen Stellplätze.

Vorstellbar wäre in diesem Zuge auch die Aufnahme einiger kleinteiliger Konzessionäre, bspw. einer kleineren Buchhandlung. Das derzeit im Obergeschoss des bestehenden Edeka-Objektes betriebene Fitness-Studio ließe sich sicherlich auch wieder in einem Neubau integrieren. Auf Sicht ideal wäre allerdings die Schaffung eines Verbundstandortes Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter als zentralitätsstärkende Maßnahme. Dieser Typus ist bei Kunden überaus beliebt und steht auch in der Umgebung (in Rellingen z. B. im OT Krupunder) bereits zur Verfügung. Idealer Verbundpartner ist im Regelfall Aldi, welcher westlich des Ortszentrums allerdings bereits in einem modernen Objekt eingemietet ist. Ob eine Verlagerung in Frage kommt, ist insoweit gegenwärtig spekulativ, wie überhaupt die gesamte Maßnahme einen erhöhten Verkaufsflächenbedarf (ca. +/- 3.000 qm) hat, dessen Darstellbarkeit einschließlich zugehöriger Stellplätze bei gleichzeitig städtebaulich angemessenem Marktauftritt (z. B. im Idealfall Schaffung einer niveaugleich anbindenden Ladenfront/Raumkante mit Kundenzugang zur Hauptstraße) noch zu prüfen wäre.

In der Nebenlage südlich des Platzes "Am Markt" wird eine potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches abgegrenzt. Das Areal umfasst eine begrenzte Fläche von rd. 1.200 qm und bietet daher Platz für kleinteilig strukturierte Geschäfts- und Dienstleistungsflächen.

Weitere für Einzelhandelsnutzungen im ZVB Ortszentrum aktivierbare Potenzialflächen sind derzeit nicht absehbar.

Standortprofil ZVB Ortszentrum Rellingen

Abgrenzung

- Hauptstraße zwischen Kreuzung Post-/Hamburger Straße im Süden und Baumschulenweg im Nordwesten
- Am Markt inkl. der Verbindungswege zur Hauptstr. (Berg- u. Poststr.)

Baulich-funktionales Konzept

- Kleinstadtypische Bebauungsstrukturen mit Verdichtungsansätzen
- weitgehend geschlossene 2- bis 3-geschossige Bebauung, in den Erdgeschossen fast durchgängig Einzelhandel, ladennahe Dienstleistungen und sonstige gewerbliche Nutzungen
- in den OGs vorwiegend Wohnnutzungen

Verkehrerschließung MIV

- Westen (Pinneberg) und Süden (Halstenbek): Hauptstr. (L 99)
- Südwesten (Pinneberg): Rellinger Str./Ehmschen
- Norden (Tangstedt): Tangstedter Chaussee (K 6)
- Osten (Rellingen-Egenbüttel/Krupunder): Hamburger Str. (L 99)
- Parkplätze: u. a. Bergstraße, Edeka Böge, Rathaus, rückwärtig der Rossmann-Ladenzelle; z. T. Straßenbegleitend in der Hauptstraße

Verkehrerschließung ÖPNV

- Bushaltestelle in der Hauptstraße auf Höhe Rathaus: (HVV-Linie 185, 195)
- Bushaltestelle in der Tangstedter Chaussee: (HVV-Linien 295, 395)

Angebotsumfang Einzelhandel

- Aktive Gesamt-VKF: ca. 4.200 qm in 34 Ladeneinheiten
- Gesamtumsatz: ca. 21,3 Mio. Euro p. a.
- ø-Ladenfläche: ca. 123 qm
- Leerstände: 2 (Leerstandsquote rd. 5%, in Nebenlagen)

Relevante Wettbewerbsstandorte

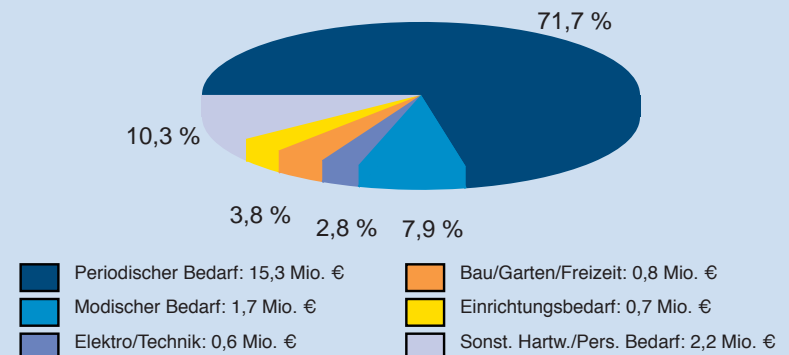
- Innenstadt Pinneberg (mit Rathauscenter)
- Ortszentrum Halstenbek
- Hamburg (v. a. Eidelstedt Center)
- Nahversorgungszentrum Rellingen-Krupunder

Standortprofil ZVB Ortszentrum Rellingen

Potenzialflächen

- Edeka Böge: Erweiterung bzw. vergrößerter Ersatzneubau am bisherigen Standort vorstellbar

Umsatzstruktur ZVB Ortszentrum Rellingen
Gesamtumsatz: Ca. 21,3 Mio. Euro p. a.



Flächengröße Betriebe im ZVB Ortszentrum Rellingen

(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Edeka Böge	Supermarkt	1.500	Hauptstraße
Rossmann	Drogeriemarkt	400	Hauptstraße
Penny	Discounter	350	Hauptstraße
Schröder	Raumausstattung	250	Hauptstraße
Schuhhaus Tritschoks	Schuhe	200	Hauptstraße
Ernsting's Family	Bekleidung	150	Hauptstraße
Neuhoff	Optik, Schmuck	150	Hauptstraße

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Zentraler Versorgungsbereich: Ortszentrum Rellingen



Hauptstraße Blickrichtung Norden



Hauptstraße Blickrichtung Westen;
Ende des Hauptgeschäftsbereiches



Hauptstraße Blickrichtung Norden;
Ladenzelle u. a. mit Rossmann-Drogeriemarkt



Hauptstraße Blickrichtung Norden auf Höhe Rathaus;
Bildmitte Fußgängerampel



Fußgängerbereich Am Rathausplatz



Fußgängerbereich Am Rathausplatz

Zentraler Versorgungsbereich: Ortszentrum Rellingen



Hauptstraße auf Höhe Einmündung Bergstraße;
Geschäftshaus Edeka Böge



Fußgängerbereich Am Rathausplatz, u. a. mit Penny-
Discounter



Wohn-/Geschäftshaus Hauptstraße 50



Nebelage Am Markt;
Neubau u. a. mit Bücherei



Ladenleerstand in der Poststraße



Parkplatz Bergstraße

Bedeutende Einzelhandelsstandorte außerhalb des Ortszentrums



Hauptstraße auf Höhe Einmündung Grüner Weg;
Standortverbund mit Aldi, Budnikowsky,
Getränke Hoffmann, DanTrend Möbel



Hauptstraße auf Höhe Einmündung Grüner Weg;
Standortverbund mit Aldi, Budnikowsky,
Getränke Hoffmann, DanTrend Möbel



Hagebau Haas+Hatje,
Eichenstraße



Miller Gartenbaumschule,
Kellerstraße



Neubau Nahversorgungsstandort u. a. Aldi / Edeka,
Kellerstraße Rellingen-Krupunder



Das Futterhaus (ehem. Aldi);
Kellerstraße/Adlerstraße Rellingen-Krupunder

3.4 Nahversorgungsabdeckung in Rellingen

Einen wichtigen Bestandteil der Marktanalyse stellt die Betrachtung der Nahversorgungsabdeckung in Rellingen dar. Hierfür wurden die wesentlichen Lebensmittelmärkte in Rellingen lokalisiert und mit 700-Meter-Entfernungsradien versehen; diese Entfernung wird gemeinhin noch fußläufig akzeptiert.

Die Siedlungsstruktur Rellingsens, mit mehreren voneinander separierten Siedlungskernen, führt zu einer quantitativ ungleich ausgebauten Nahversorgungsabdeckung.

Rellingen-Ort ist nahezu vollständig durch die ansässigen Anbieter Edeka Böge, Penny und Aldi abgedeckt. Die nach Schließung eines älteren Supermarktes zeitweise ausgedünnte Nahversorgung in Rellingen-Krupunder wurde im Zuge der Neuentwicklung des Edeka/Aldi-Nahversorgungszentrums in der Kellerstraße 2013 restrukturiert.

Die nördlichen Teile Neu-Egenbüttels werden durch den Nahversorgungsstandort Edeka/Aldi im Waldhof der Nachbargemeinde Ellerbek mitversorgt.

Fußläufige Versorgungslücken bestehen demgegenüber im zentralen Gemeindegebiet in Egenbüttel und Hall, im nördlichen Rellingen-Ort entlang der Siedlungsachsen Ellerbeker Weg und Tangstedter Chaussee und in den südlichen Bereichen Neu-Egenbüttels. Aufgrund der geringen Einwohnerpotenziale in diesen Siedlungsbereichen sind eigene Versorgungsstrukturen dort nicht vorhanden und sehr wahrscheinlich aus diesen heraus auch nicht tragfähig.

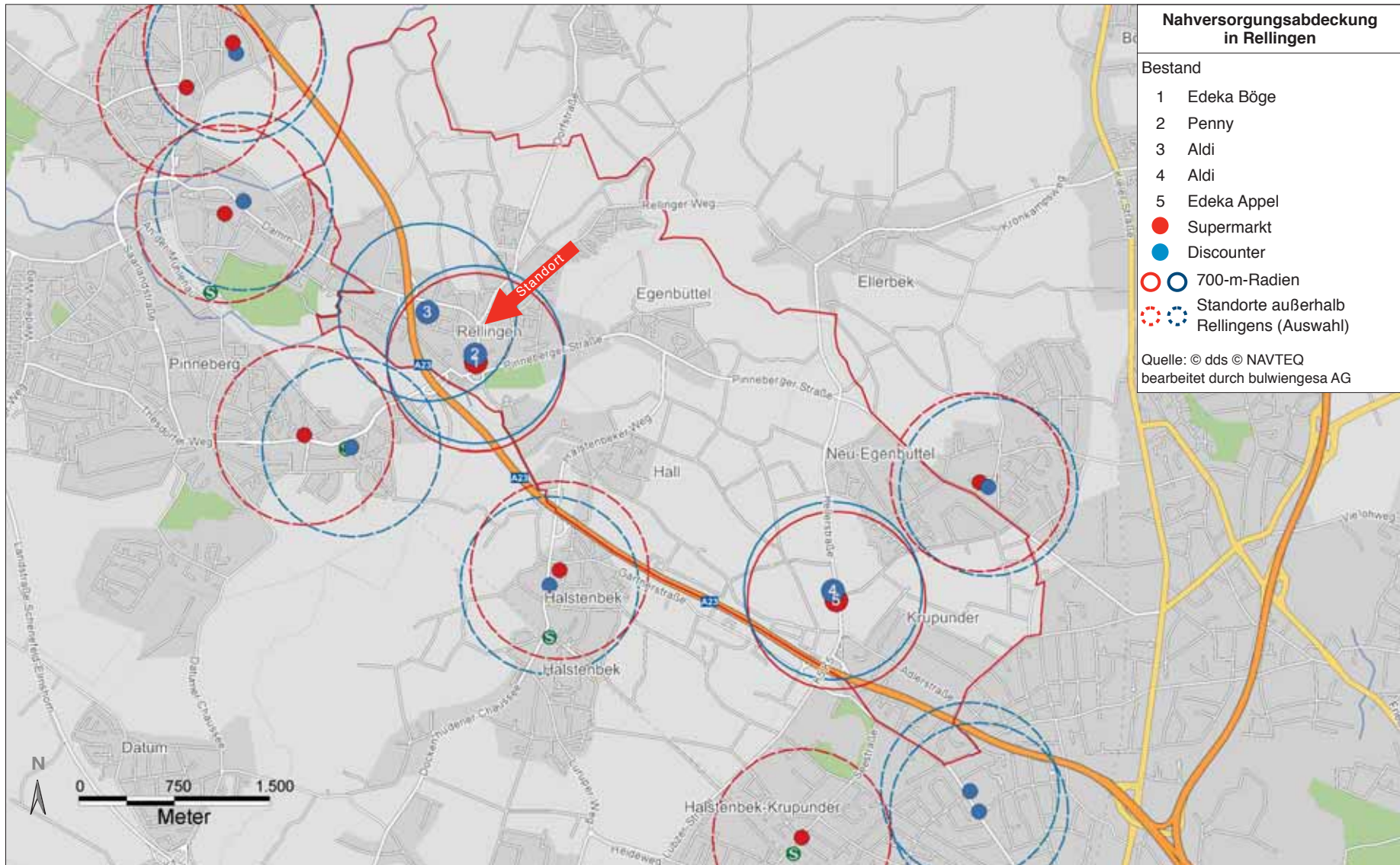
Neben den bestehenden Deckungslücken im Nahversorgungsnetz liegen auch qualitative Unterschiede vor. Edeka und Aldi in Krupunder

präsentieren sich attraktiv und zeitgemäß aufgestellt. Die Anbieter im Ortszentrum Edeka Böge und Penny sind mit zum Teil erheblichen Objektschwächen behaftet.

Edeka Böge agiert über zwei Etagen, die über einen Rollstiege erschlossen werden. Dies ist einerseits atypisch für kleinere Gemeinden und wirkt sich andererseits ungünstig auf die funktionalen Abläufe innerhalb des Marktes aus, neben einer erschwerten Warenlogistik sind beispielsweise Kassen auf beiden Etagen notwendig. Der Marktzutritt von der Hauptstraße ist zudem durch Stufen gehandicapt. Trotz allem ist Edeka Böge sehr gut frequentiert und übernimmt wichtige Ankerfunktionen für das Ortszentrum.

Penny agiert in weder zeitgemäßen noch marktgängigen Objektbedingungen. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 350 qm rangiert der Discounter weit unterhalb der durchschnittlichen Standard-Dimensionierung (ca. 800 bis 1.000 qm VKF) und verfügt über eine sehr geringe Stellplatzanzahl (ca. 25), die je zur Hälfte dem Objekt vorgelagert bzw. rückwärtig angeordnet sind. Mit einer kurz- bis mittelfristigen Aufgabe der Verkaufseinheit durch den Betreiber ist zu rechnen. Adäquate Ausweichstandorte im Ortszentrum sind derzeit nicht bekannt, wären aber wünschenswert, um die bestehende Angebotsvielfalt zu erhalten.

Aldi im Grünen Weg ist in einem funktionalen Standard-Objekt untergebracht und strebt eine Verkaufsflächen-Erweiterung von ca. 800 auf 1.000 qm an.



3.5 Aktuelle Einzelhandelsplanungen in Rellingen

Während der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens wurde die Planung eines dm-Drogeriemarktes neben dem Nahversorgungsstandort Aldi/Edeka in der Kellerstraße in Krupunder bekannt. Für dieses im unbeplanten Innenbereich gelegene und somit nach § 34 BauGB zu beurteilende Vorhaben liegt eine Baugenehmigung (Verkaufsfläche ca. 626 qm) durch die Gemeinde Rellingen vor. Das Projekt beinhaltet zudem die Ansiedlung einer Apotheke mit einer genehmigten Nutzfläche von ca. 151 qm. Von diesem Vorhaben werden bereits Teile der in Kap. 4.1 ausgewiesenen zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale in Rellingen absorbiert.

3.6 Umlandwettbewerb

Die Lage Rellingsens im suburbanen Hamburger Umland eröffnet den Rellinger Einwohnern die Möglichkeit, neben den ortsansässigen Anbietern auch Einkaufsstandorte außerhalb der Gemeinde zu besuchen.

Wesentliche Wettbewerbsstandorte sind:

- Pinneberg, Innenstadt:
Die Pinneberger Innenstadt mit einer Fußgängerzone sowie dem Einkaufszentrum Rathauspassage ist vor allem aus dem Rellinger Westen gut zu erreichen und bietet attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Wesentliche Anbieter in der Fußgängerzone sind u. a. die lokalen Modehäuser Kunstmann mit einer Intersport-Abteilung und Grundmeyer, Gerry Weber, Esprit, New Yorker, Woolworth, Schuh Kay, Vögele, Buchhandlung Bücherwurm und Budnikowsky.

Namhafte Anbieter in der mit der Fußgängerzone verknüpften Rathauspassage sind u. a. C&A Kids, Cecil, Deichmann, Hugendubel, Strauss Innovation, Street One und Douglas. Innerhalb der Innenstadt verlagert Edeka Meyer und wird Mitte 2014 ein neues Frischecenter in der Friedrich-Ebert-Straße eröffnen.

- Pinneberg, Fachmarktbereich Flensburger Straße
Der Angebotsschwerpunkt im Fachmarktbereich Flensburger Straße im Norden der Stadt Pinneberg liegt im Periodischen Bedarf und basiert u. a. auf einem Famila Verbrauchermarkt, Aldi und einem Futterhaus Zoo-Fachmarkt. Ergänzt wird das vielfältige Fachmarktangebot durch Kik und Siemes-Schuhcenter im Modischen Bedarf sowie Expert-Bening im Sortiment Elektro/Technik.
- Halstenbek, Ortszentrum
Im Halstenbeker Ortszentrum dominieren mit Edeka Böge, Aldi, Rossmann und Erdkorn Biomarkt ebenfalls die Angebote des Periodischen Bedarfsbereiches.
- Halstenbek, Wohnmeile
Die in Halstenbek-Krupunder gelegene Fachmarkttagglomeration "Wohnmeile Halstenbek" fungiert als einer der bedeutendsten regionalen Angebotsschwerpunkte im Möbel-/Einrichtungsbedarf. Ansässig sind u. a. die Einrichtungshäuser Möbel-Schulenburg, Poco-Domäne (vormals in Rellingen ansässig) und Roller sowie Media Markt und der Baby-Fachmarkt Baby-One.
- Ellerbek, Waldhof Verbundstandort Aldi/Edeka
Im Süden Ellerbeks besteht ein Standortverbund aus Edeka Appel und Aldi, der v. a. in Konkurrenz zu dem typ- sowie betrei-

bergleichen Nahversorgungszentrum in der Rellinger Kellerstraße steht.

Daneben dominiert das allumfassende Einzelhandelsangebot im Oberzentrum Hamburg die regionale und überregionale Wettbewerbslandschaft.

3.7 Der Rellinger Einzelhandel aus Kundensicht - Ergebnisse einer repräsentativen Kundenbefragung

3.7.1 Methodische Vorbemerkung

Die Besucherbefragung in Rellingen wurde im Zeitraum Donnerstag, 24. Oktober bis Samstag, 26. Oktober 2013 während der Hauptgeschäftszeiten der ansässigen Geschäfte durchgeführt.

Die Befragungszeiten waren Donnerstag und Freitag von ca. 10:00 Uhr bis ca. 18:00 Uhr und Samstag ca. 10:00 Uhr bis ca. 14:00 Uhr.

Die Befragungsstandorte befanden sich frequenzproportional verteilt im Hauptgeschäftsbereich des Ortszentrums im Verlauf der Hauptstraße / Arkadenhof / Edeka Böge sowie im Standortbereich Aldi/Budnikowsky im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Grüner Weg.

Die Stichprobe beinhaltete insgesamt 409 ausgewertete Interviews mit zufällig ausgewählten Besuchern/Kunden (ab ca. 18 Jahren), davon 276 im Ortszentrum sowie 133 Interviews am Standort Aldi/Budnikowsky.

Durch die Wahl des Befragungszeitpunktes 24. bis 26. Oktober 2013 konnte eine Beeinflussung der Befragungsergebnisse durch Sondereffekte wie bspw. Veranstaltungen, Feste sowie widrige Witterungsverhältnisse vermieden werden. Letztere waren unauffällig und zeichneten sich durch überwiegend freundliches Wetter mit Temperaturen um 15° C aus.

3.7.2 Soziodemografische Stichprobenmerkmale

Haushaltsgröße und -struktur

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gesamtstichprobe beträgt 2,2 Personen und fällt im Vergleich mit bulwiengesa-Referenzwerten aus Ortszentren geringer als üblich aus. Die Haushaltsgröße signalisiert, dass insbesondere der Anteil von Familien mit Kindern in der Stichprobe unterrepräsentiert ist. Dies deckt sich prinzipiell mit der Rellinger Haushaltsstruktur und deutet zudem darauf hin, dass das Rellinger Ortszentrum Familien mit Kindern als Zielgruppe nur begrenzt ansprechen kann.

Durchschnittsalter

Das Durchschnittsalter in der Stichprobe ist mit 60 Jahren hoch und liegt deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Befragungen in Ortszentren. Kleinere Ortszentren mit traditionell fachhandelsbasiertem Geschäftsbesatz sprechen tendenziell eher ältere Kunden an, während Familien sich verstärkt zu filialisierenden Fachmarktformaten hingezogen fühlen. Dieser Trend allein kann das hohe Durchschnittsalter im Rellinger Ortszentrum jedoch nicht rechtfertigen. Vielmehr korreliert der Befund grundsätzlich mit der in Kap. 2.6 dargestellten Rellinger Altersstruktur, in der die älteren Altersklassen überrepräsentiert sind. Allerdings ist zu festzuhalten, dass das Durchschnittsalter in der Stichprobe nochmals deutlich über dem Altersdurchschnitt der Rellinger Bevölkerung von ca. 47 Jahren liegt.

Soziodemografische Besuchermerkmale		
Merkmale	Gesamtstichprobe	Ø bulwiengesa Befragungen in Stadt-/ Ortszentren
Haushaltsgröße		
1 Person	23,0 %	18,6 %
2 Personen	51,1 %	40,1 %
3 Personen	14,4 %	20,4 %
4 Personen	9,3 %	13,6 %
5 und mehr Personen	2,2 %	6,7 %
Ø Haushaltsgröße		
Kinder im Haushalt		
Keins	82,2 %	68,6 %
1 Kind	8,3 %	16,7 %
2 Kinder	8,1 %	11,1 %
3+ Kinder	1,5 %	3,5 %
Haushaltsstruktur		
Ein-Personen-Haushalt	23,0 %	k. A.
Mehrpersonen-Haushalt ohne Kinder	59,2 %	k. A.
Mehrpersonen-Haushalt mit Kindern	17,9 %	k. A.
Alter		
unter 25 Jahre	0,8 %	10,4 %
25 - 39 Jahre	8,0 %	19,5 %
40 - 59 Jahre	36,0 %	36,8 %
60 - 74 Jahre	38,3 %	} 33,3 %
75+ Jahre	15,0 %	
Ø Alter	60,2 Jahre	
Geschlecht		
Männlich	38,6 %	32,8 %
Weiblich	61,4 %	67,2 %
Pkw-Verfügbarkeit		
Immer	74,6 %	73,9 %
Eingeschränkt	12,2 %	7,5 %
Kein Pkw verfügbar	13,2 %	18,3 %
Netto-Einkommen pro Kopf		
unter 500 Euro	0,3 %	11,7 %
500 bis unter 1.000 Euro	17,3 %	38,4 %
1.000 bis unter 1.500 Euro	20,2 %	24,9 %
1.500 bis unter 2.000 Euro	33,2 %	} 31,8 %
2.000 Euro und mehr	29,0 %	

Quelle: bulwiengesa AG

Pkw-Verfügbarkeit

Die Pkw-Verfügbarkeit⁷ in der Stichprobe ist mit ca. 87 % recht hoch. Sie korrespondiert mit einer hohen Pkw-Quote und auch mit dem hohen Kaufkraftniveau. Für den Großteil der Kunden des Ortszentrums ist es demnach relativ leicht möglich, auch alternative Einkaufsstandorte aufzusuchen.

Haushalts-Nettoeinkommen

Das auf Pro-Kopf-Größe umgerechnete Haushalts-Nettoeinkommen beträgt in der Stichprobe ca. 1.777 Euro, ist vergleichsweise hoch und spiegelt die hohe Kaufkraftkennziffer wider.

Geschlecht

Mit rund 61 % stellen Frauen die Mehrheit der im Ortszentrum ange-troffenen Personen. Ein Großteil der Einkäufe wird traditionell durch Frauen getätigt, sodass in Rellingen ein typischer bzw. unauffälliger Befund vorliegt.

⁷ Pkw ist im Haushalt immer oder zumindest zeitweise verfügbar

3.7.3 Kundenherkunft und Einzugsgebiet des Ortszentrums

Abgrenzungskriterium für die Zuordnung eines Herkunftsortes zum Einzugsgebiet des Rellinger Ortszentrums bzw. die Einordnung in eine konkrete Einzugsgebietszone ist die Marktdurchdringung. Die Marktdurchdringung wird durch einen Dichteindex ausgedrückt, der die Anzahl der Befragten in einer Stichprobe in Relation zur Einwohnerzahl ihres Heimatortes setzt. Abgrenzungskriterium für die Zuordnung eines Herkunftsortes zum Einzugsgebiet ist eine Marktdurchdringung, die ca. 5 % des Wertes erreicht, der im Rellinger Kernort selbst erzielt wird.

■ *Besucherherkunft in der Stichprobe und Dichteindices*

In der Auswertung der Gesamtstichprobe sind 203 Personen mit Wohnsitz in Rellingen-Ort enthalten. Gemessen an 5.508 Einwohnern bedeutet dies, dass 36,9 ‰ (Promille) der Bevölkerung in Rellingen-Ort in der Stichprobe erfasst sind. Mit zunehmender Entfernung vom Befragungsstandort sinkt naturgemäß der Erfassungsgrad der Herkunftsorte. Die Herkunftsauswertung ergab, dass insoweit ein Erfassungsgrad von rund 2 ‰ notwendig ist, dass noch von einer spürbaren, über reine Streuverflechtungen hinausgehenden Ausstrahlung des Einzelhandels im Rellinger Ortszentrum in diesen Ort ausgegangen werden kann und seine Einbeziehung in das Einzugsgebiet zu rechtfertigen ist.

In den südöstlichen Rellinger Ortsteilen ist ein deutlicher Abfall der Marktdurchdringung des Ortszentrums zu verzeichnen. Dort bestehen mit dem Nahversorgungszentrum in der Kellerstraße einerseits eigene Angebotsstrukturen, andererseits dürfte hier die Nähe zu den umfassenderen Einkaufsalternativen u. a. in Hamburg-Eidelstedt zum Tra-

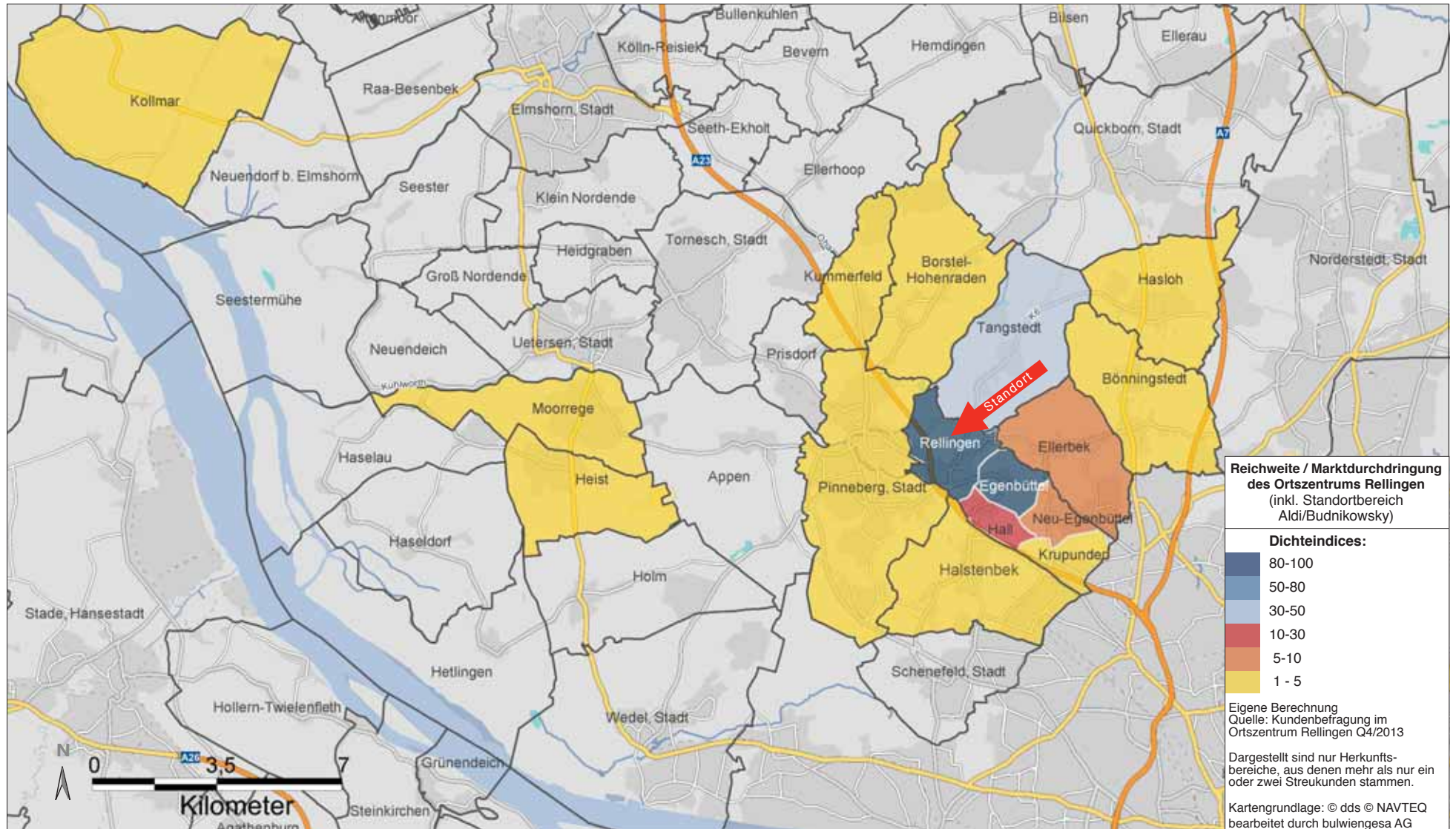
gen kommen, die zudem aus Krupunder in einer kürzeren Fahrzeit erreichbar sind.

Das gegenwärtige Einzugsgebiet des Rellinger Ortszentrums umfasst somit neben Rellingen-Ort und Egenbüttel als dem eigentlichen "Kerneinzugsgebiet", die Ortsteile Hall, Neu-Egenbüttel, Krupunder sowie die nördlich gelegenen Nachbargemeinden Tangstedt und Ellerbek als "Übriges Einzugsgebiet".

Nach Westen bzw. Süden limitieren das Mittelzentrum Pinneberg und der Stadtrandkern Halstenbek die Ausdehnung des Einzugsgebietes deutlich. Zwar werden auch in beachtlichem Umfang Streukunden mit Wohnsitz in diesen Orten im Rellinger Ortszentrum angetroffen, diese können aufgrund der geringeren Marktdurchdringung nicht mehr dem Einzugsgebiet zugerechnet werden. Insgesamt leben im abgegrenzten Einzugsgebiet 25.360 Einwohner.

In vereinfachter Form kann die Marktdurchdringung auch als Index dargestellt werden. Als Referenz ist Rellingen-Ort gewählt, aus welcher 36,9 ‰ der Einwohner in der Befragung angetroffen worden sind. Dieser Wert ist = 100 gesetzt.

Die folgende Tabelle zeigt, dass bereits innerhalb der Gemeinde Rellingen große Unterschiede bestehen. Die Bewohner aus Hall, Neu-Egenbüttel und insbesondere Krupunder sind mit Indices unter 30 deutlich schwächer im Ortszentrum vertreten. Der Index von ca. 5 in Rellingen-Krupunder bewegt sich auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie die südwestlichen Nachbargemeinden, was die Schlussfolgerung nahe legt, dass sich diese tendenziell stärker im Umland versorgen als im Rellinger Ortszentrum selbst.



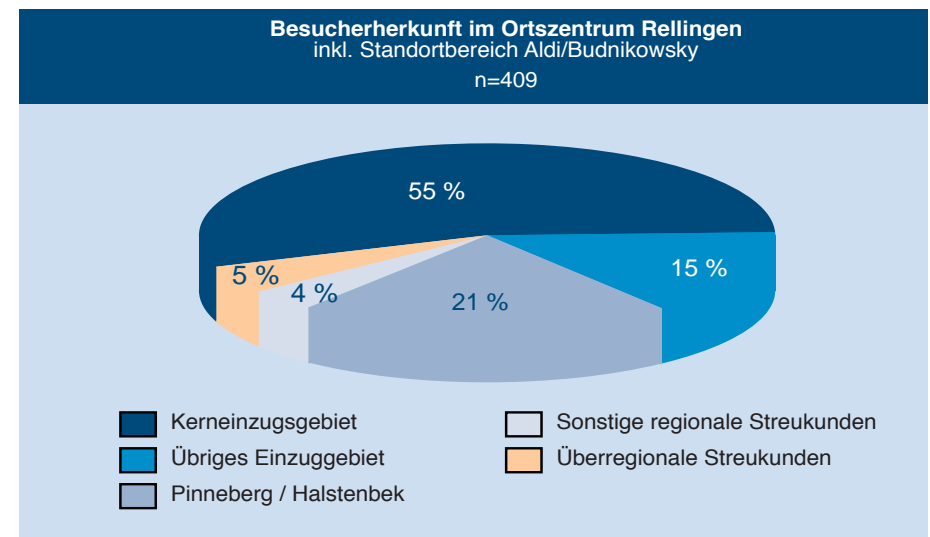
Besucherherkunft in der Stichprobe und Dichteindices (n=409)					
Wohnort / EZG Zone	Fallzahl		Dichteindex		Einwohner 31.12.2012
	total	%	‰ der Ew.	dto. als Index	
Kerneinzugsgebiet	225	55,0 %	33,9 ‰	92	6.639
<i>davon:</i>					
Rellingen Ort	203	49,6 %	36,9 ‰	100	5.508
Rellingen-Egenbüttel	22	5,4 %	19,5 ‰	53	1.131
Übriges Einzugsgebiet	62	15,2 %	4,7 ‰	13	13.218
<i>davon:</i>					
Rellingen-Hall	7	1,7 %	3,9 ‰	10	1.816
Rellingen Neu-Egenbüttel	5	1,2 %	2,3 ‰	6	2.180
Rellingen-Krupunder	6	1,5 %	2,1 ‰	5	2.873
Tangstedt	35	8,6 %	15,9 ‰	43	2.196
Ellerbek	9	2,2 %	2,2 ‰	6	4.153
EZG Total	287	70,2 %	14,5 ‰	39	19.857
Pinneberg und Halstenbek	86	21,0 %	1,5 ‰	4	58.357
Sonst. regionale Streukunden	16	3,9 %	0,1 ‰	0	137.725
<i>davon</i>					
Bönningstedt	4	1,0 %	0,9 ‰	2	4.447
Borstel-Hohenraden	2	0,5 %	0,9 ‰	2	2.264
Hasloh	2	0,5 %	0,6 ‰	2	3.312
Schenefeld	1	0,2 %	0,1 ‰	0	18.448
Kummerfeld	1	0,2 %	0,5 ‰	1	2.134
Norderstedt	1	0,2 %	0,0 ‰	0	74.574
Tornesch	2	0,5 %	0,2 ‰	0	12.560
Quickborn	3	0,7 %	0,2 ‰	0	19.986
Überregionale Streukunden	20	4,9 %			
Stichprobe total	409	100,0 %			

Quelle: bulwiengesa; Rundungsdifferenzen möglich

Herkunftsanteile in der Stichprobe

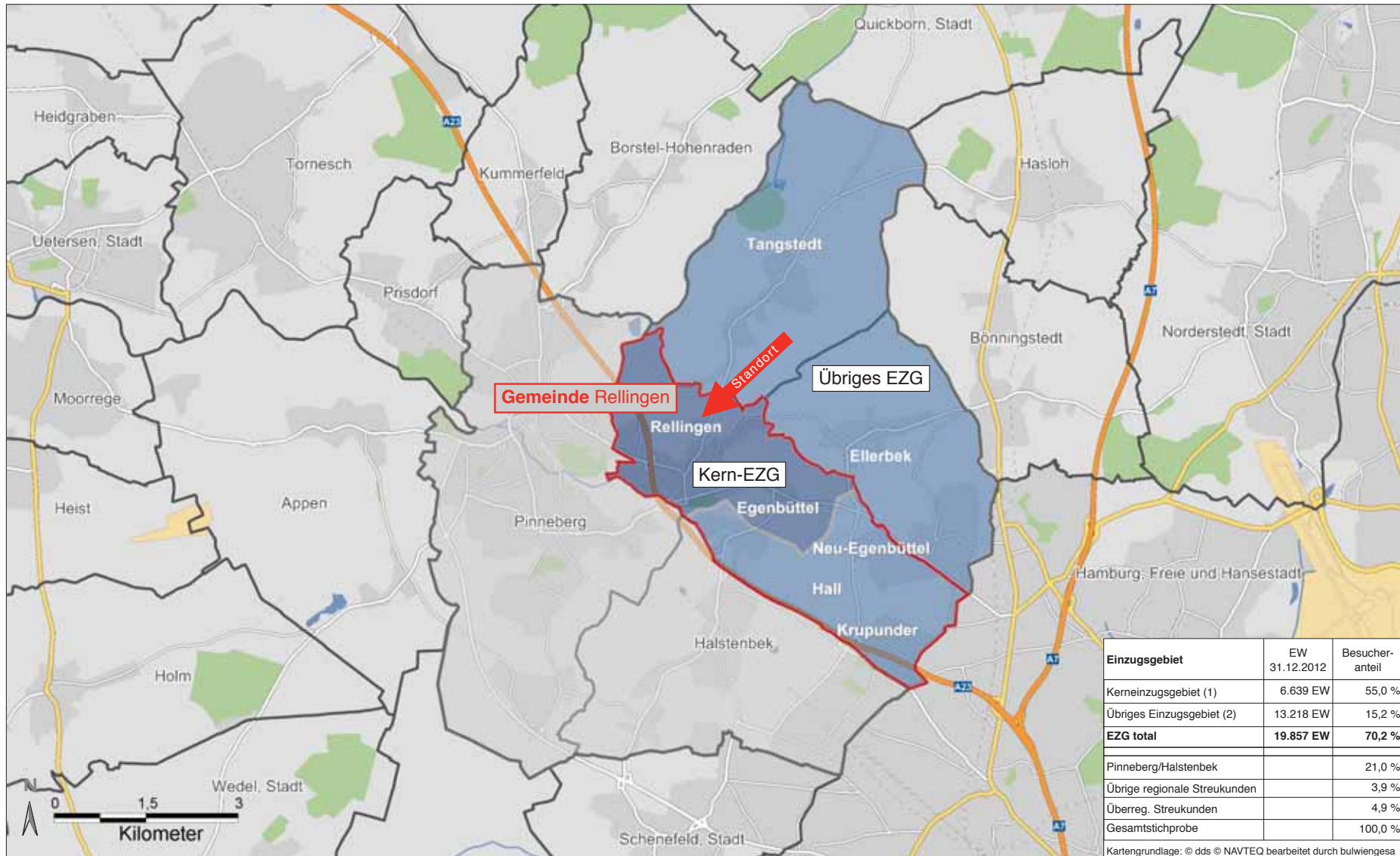
Die Kundenherkunft in der Stichprobe erklärt sich zu einem überwiegenden Anteil von ca. 55 % aus dem Kerneinzugsgebiet bzw. zu ca. 70 % aus dem Einzugsgebiet insgesamt.

Differenziert nach kleinräumigen Herkunftsbereichen fallen insbesondere die Bewohner aus Rellingen-Ort bzw. aus Egenbüttel ins Gewicht, die rd. 50 % bzw. rd. 5 % der interviewten Besucher stellen.



Quelle: bulwiengesa; Rundungsdifferenzen möglich

Aus dem übrigen Einzugsgebiet sticht die Gemeinde Tangstedt heraus, die Wohnort von ca. 9 % der Befragten ist.



Externe Streukunden

Es ist davon auszugehen, dass Rellinger Anbieter Streuumsätze auch aus Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes beziehen.

Mit absolut 86 Personen bzw. einem Anteil von ca. 21 % stellen die Kunden mit Wohnort Pinneberg oder Halstenbek ebenfalls eine größere Gruppe in der Stichprobe dar. Ein bedeutsamer Anteil daran kommt dem in der Stichprobe enthaltenen Standortbereich um Aldi und Budnikowsky im Grünen Weg zu, der nahe der Gemeindegrenze zu Pinneberg sowie der A 23-Anschlussstelle Pinneberg-Mitte gelegen und insofern insbesondere für Einwohner im Pinneberger Osten bequem erreichbar ist. Die Ausstrahlung speziell dieses Standortes reicht lagebedingt auch in das Pinneberger Stadtgebiet hinein. Ebenso verhält es sich mit dem unmittelbar an der Gemeindegrenze gelegenen Hagebau Bau- und Heimwerkermarkt, dessen Standort aber nicht Bestandteil der Kundenstichprobe ist.

Der Anteil weiterer Streukunden in der Stichprobe beträgt in Summe ca. 9 %, davon ca. 4 % Sonstige regionale Streukunden und ca. 5 % Überregionale Streukunden.

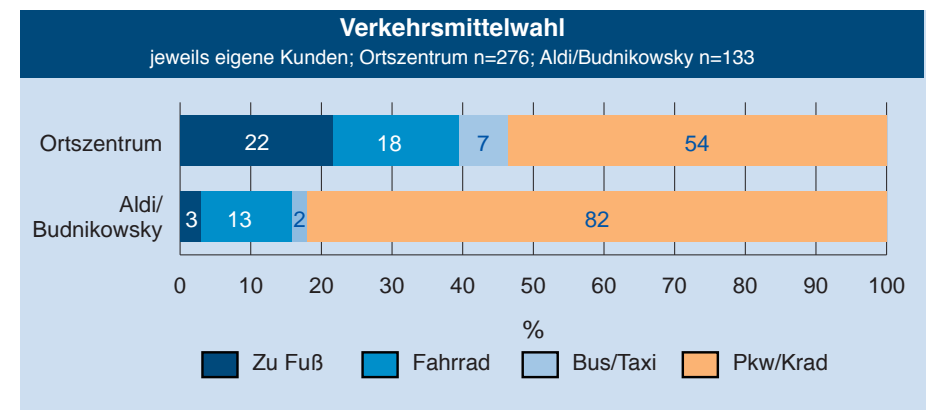
Die externen Streukunden werden bei der Berechnung der Kaufkraftbindungsquoten in angemessener Höhe berücksichtigt.

3.7.4 Verkehrsmittelnutzung und Parkplatzwahl

Verkehrsmittelnutzung

Die Verkehrsmittelnutzung unterscheidet sich zwischen den beiden in der Stichprobe erfassten Standortbereichen (Ortszentrum bzw. Aldi/Budnikowsky).

Am dem Ortszentrum vorgelagerten Standortbereich Aldi/Budnikowsky ist mit ca. 82 % der Pkw das eindeutig dominierende Verkehrsmittel, gefolgt von Fahrradfahrern. Fußgänger und ÖPNV-Nutzer spielen faktisch keine Rolle. Deutlich anders gelagert ist die Verteilung im Ortszentrum. Zwar stellt der Pkw mit einem Anteil von ca. 54 % auch dort das meist genutzte Verkehrsmittel dar. Die Nutzerquote der Fußgänger und Fahrradfahrer ist im Ortszentrum gegenüber dem Aldi/Budnikowsky-Standort mit jeweils etwa 20 % signifikant höher.



Quelle: bulwiengesa AG

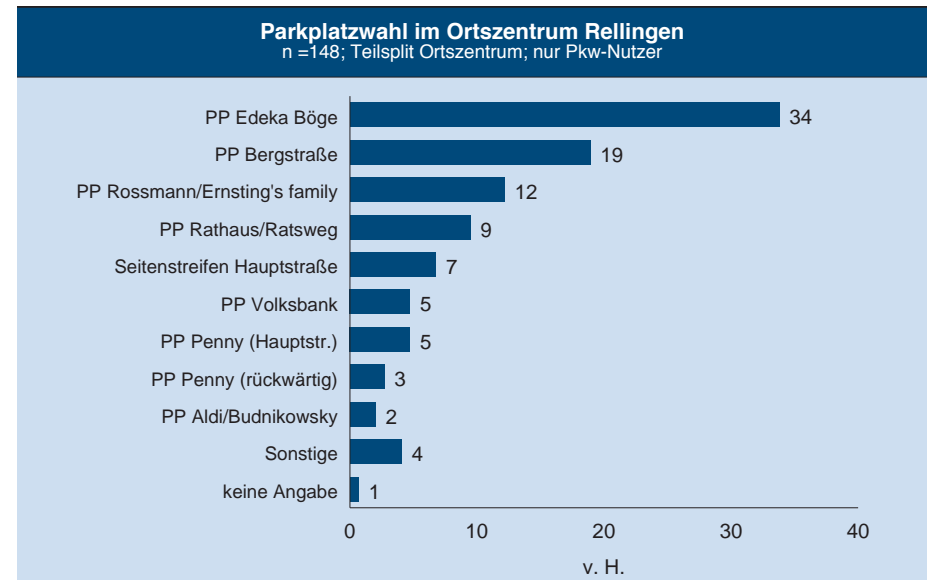
Die höhere Pkw-Nutzung am vorgelagerten Discounter-/Drogerie-Standort resultiert maßgeblich aus einem anderen Einkaufsverhalten. Der Einkauf bei einem Discounter (bzw. bei dem am Standort ebenfalls ansässigen Getränkemarkt) erfolgt in der Regel als typischer Kofferraumeinkauf mit größeren Einkaufsmengen, deren Abtransport mit einem Pkw zwangsläufig einfacher ist als mit alternativen Verkehrsmitteln oder sogar per Pedes. Unterstützt wird dies durch kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Geschäft.

Der ÖPNV ist als Verkehrsmittel für den Einkauf in kleineren Gemeinden wie üblich von geringer Bedeutung.

Eine weitere Determinante bezüglich der Verkehrsmittelnutzung ist die Kundenherkunft. Mit zunehmendem Anfahrtsweg steigt auch der Anteil der Pkw-Nutzer in der Stichprobe. Rellingen verfügt wie o. g. über keine Anbindung an das Bahnnetz, sodass der ÖPNV als Verkehrsmittel für weiter entfernt wohnende Kunden wenig attraktiv ist und daher von diesen kaum bzw. nicht genutzt wird.

Parkplatznutzung

Pkw-Kunden wurden im Ortszentrum zudem gefragt, wo sie ihr Fahrzeuge geparkt haben. Am stärksten wurde der Kundenparkplatz von Edeka Böge (ca. 34 %) in Anspruch genommen, gefolgt von den ebenfalls im Eigentum der Fa. Böge befindlichen Stellplätzen in der Bergstraße (ca. 19 %). Bevorzugt frequentierte Stellflächen befinden zudem hinter der Ladenzeile Rossmann/Ernsting's family (ca. 9 %) sowie am Rathaus (ca. 7 %). Die Angaben der restlichen Befragten verteilen sich relativ gleichmäßig über die sonstigen Parkflächen des Ortszentrums.



Quelle: bulwiengesa AG

3.7.5 Einkaufsverhalten

Besuchsanlass

Wie in Orts- und Nahversorgungszentren allgemein üblich, ist an beiden Befragungsstandorten in Rellingen der Einkauf das dominante Besuchsmotiv und somit der Hauptfrequenzbringer.

Im Ortszentrum trifft dies auf 87 % der Besucher zu. Auch der Wochenmarkt wird zu dessen Betriebszeiten von knapp 30 % der Befragten aufgesucht, was dessen Bedeutung für die Vitalität des Ortszentrums unterstreicht. Dienstleistungen wie Bank/Post/Sparkasse, private Gründe und Arztbesuche folgen mit Werten zwischen ca. 9 % und 21 %. Die Motive Bummeln und Gastronomie sind mit jeweils ca. 4 % von geringer Bedeutung. Dies ist nicht per se auf eine mangelnde Aufenthaltsqualität zurückzuführen, sondern für kleinere Ortszentren eher typisch. Allerdings könnte das Gewicht der Gastronomie größer sein.

Am Standort Aldi/Budnikowsky ist das Angebot auf Einzelhandelsnutzungen beschränkt. Insofern verwundert es nicht, dass das Einkaufen dort von allen Befragten als Besuchsanlass genannt wird. Die weiteren Anlässe beziehen sich im Wesentlichen auf Aktivitäten der Befragten im Ortszentrum und sind deutlich nachgeordnet. Dies zeigt geringe Kopplungsbeziehungen zwischen den beiden Befragungsstandorten auf.

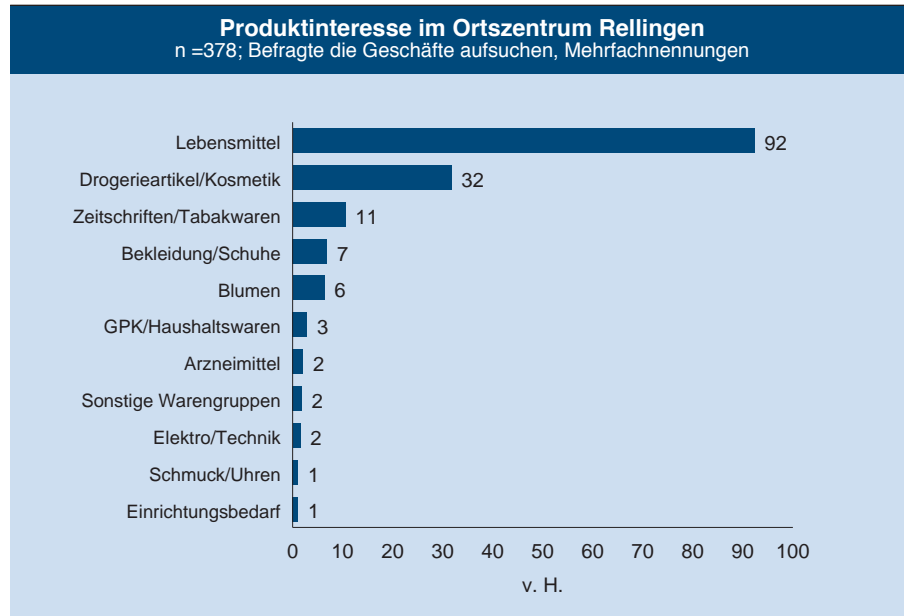
Die Mehrzahl der Besucher gaben nicht nur einen sondern mehrere Besuchsründe an. Am Nahversorgungsstandort Aldi/Budnikowsky wurden durchschnittlich 1,3 Gründe genannt, was die Monofunktionalität des Standortes widerspiegelt.

Die Besucher in der Zentrumsstichprobe gaben rechnerisch ca. 1,8 Gründe für den Besuch des Rellinger Ortszentrums an. Dieser Befund bestätigt die Multifunktionalität des Standortes und ist durchaus positiv zu werten, da rechnerisch meistens 1,5 bis 2 Besuchsründe in Innenstädten von Mittelzentren genannt werden, während Unterzentren bzw. unterzentrumähnliche Gemeinden eher unterhalb einer Schwelle von 1,5 Gründen rangieren.

Produktinteresse

Am stärksten nachgefragt werden im Ortszentrum von ca. 92 % aller Einkaufskunden Lebensmittel. An zweiter und dritter Position folgen mit Drogeriewaren/Kosmetik (32 %) sowie Zeitschriften/Tabakwaren (11 %) ebenfalls Waren des Periodischen Bedarfs. Dieser Befund bestätigt die primäre Nahversorgungsfunktion des Rellinger Ortszentrums, ist einerseits typisch für kleinere Gemeinden bzw. Unterzentren und spiegelt andererseits das geringe Nonfood-Angebot wider.

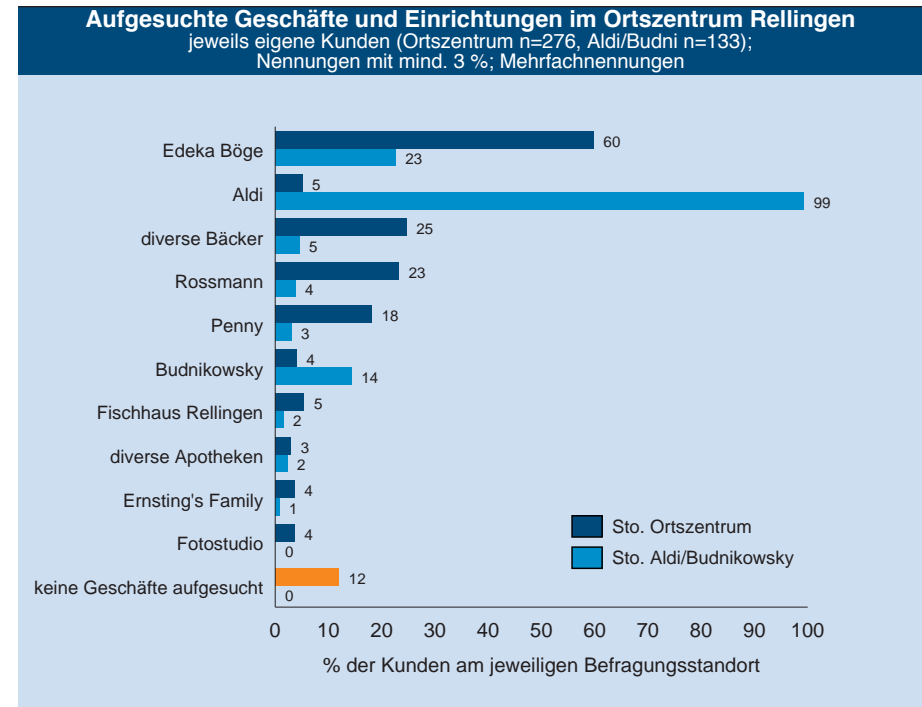
Die Nachfrage nach sonstigen Warengruppen fällt dem gegenüber nochmals deutlich ab. Nur 7 % der Befragten interessieren sich für Bekleidung, 6 % für Blumen, die weiteren genannten Sortimente sind mit maximal ca. 3 % nahezu unbedeutend.



Quelle: bulwiengesa AG

Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen

Im Ortszentrum rangiert Edeka Böge (60 %) mit deutlichem Abstand an erster Stelle der Nennungen aufgesuchter Geschäfte und nimmt damit eine standortprägende Funktion ein. Meist genannte Anbieter sind zudem Rossmann, Penny, diverse Bäckereien und das Fischhaus. Dieser Befund korreliert mit der hohen Nachfrage nach Waren des periodischen Bedarfs. Er bestätigt sich zudem auch in Rellingen die Tatsache, dass Lebensmittel- und Drogeriemärkte typischerweise zu den ausstrahlungsstarken Ankerbetrieben kleinerer Ortszentren zählen.



Quelle: bulwiengesa AG

Anbieter des aperiodischen Bedarfs werden durchweg seltener genannt. Mit ca. 4 % erreicht der Bekleidungsfilialist Ernsting's family noch die meisten Nennungen; auf die sonstigen Anbieter im Ortszentrum entfallen Streunennungen von maximal ca. 2,5 %. Ca. 12 % der Besucher des Ortszentrums geben an, überhaupt keine Geschäfte/Einrichtungen aufzusuchen.

Praktisch alle Interviewten (99 %) im Standortbereich Aldi/Budnikowsky suchen den Aldi-Markt auf, demgegenüber werden Budnikowsky (14 %) und insbesondere Getränke Hoffmann und Dantrend (je ca. 2 %) von einem deutlich geringeren Anteil besucht.

Kopplungseffekte

Bemerkenswert ist die Kopplungsintensität, d. h. der Kundenaustausch zwischen dem Ortszentrum und dem Aldi/Budnikowsky-Standort. Bereits die vorstehende Grafik der aufgesuchten Geschäfte signalisiert, dass das Ortszentrum stärker von Aldi/Budnikowsky-Kunden profitieren kann als umgekehrt. Bspw. kaufen einerseits etwa 23 % der Aldi/Budnikowsky-Kunden am selben Tag auch bei Edeka Böge im Zentrum ein, während andererseits nur ca. 5 bzw. 4 % der Kunden im Ortszentrum auch Aldi bzw. Budnikowsky aufsuchten bzw. dies am selben Tag noch beabsichtigten.

Die Analyse der Kopplungsbeziehungen zwischen den Befragungsstandorten insgesamt zeigt, dass ca. 80 % der Kunden des Ortszentrums beim aktuellen Besuch nur im Ortszentrum selbst einkaufen; am Aldi/Budnikowsky-Standort fällt die Beschränkung auf den eigenen Standort mit 69 % geringer aus.

Mit anderen Worten ist der Anteil der Befragten, die an beiden Standorten einkaufen beim vorgelagerten Aldi-Standort mit 31 % mehr als dreimal so hoch wie im Ortszentrum (8 %). Ursächlich dafür dürfte u. a. die stärkere Pkw-Quote der Aldi-Kunden sein, die somit tendenziell mobiler sind als Kunden des Ortszentrums, wo wie o. g. ein höherer Fußgängeranteil vorliegt. Zudem ergänzt Aldi als einer der führenden Lebensmitteldiscounter den Vollsortimenter im benachbarten Ortszentrum. Insoweit wird auch deutlich, dass es gegenwärtig als Handicap gelten kann, dass Aldi nicht innerhalb des Zentrums angeordnet ist.

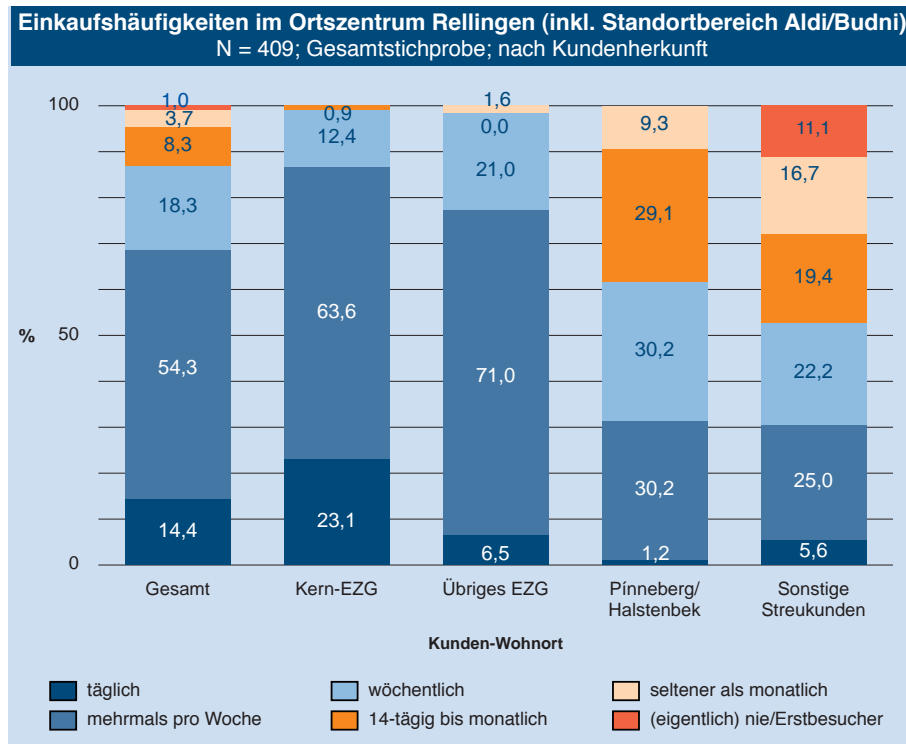
Hingegen ist (vor allem für fußläufige) Kunden des Ortszentrums die Bereitschaft auch den vorgelagerten Aldi-Standort aufzusuchen, aufgrund der Distanz, deutlich beschränkt.

Kopplungseffekte zwischen Ortszentrum (Hauptstraße) und Standortbereich Aldi/Budnikowsky jeweils eigene Kunden (Ortszentrum n=276, Aldi/Budni n=133, N=409)			
Geschäfte aufgesucht im Standortbereich	v. H. Befragte im		
	Ortszentrum	Standort Aldi/Budni	Gesamtstichprobe
nur im Ortskern	80,1	0,0	54,0
nur am Standort Aldi/Budnikowsky	0,0	69,2	22,5
an beiden Standorten	8,0	30,8	15,4
keine Geschäfte aufgesucht	12,0	0,0	8,1
Total	100,0	100,0	100,0

Quelle: bulwiengesa AG

Einkaufshäufigkeit

Bei der Bewertung der Einkaufshäufigkeit im Rellinger Ortszentrum ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen einer Kundenbefragung gewonnenen Befunde das tatsächliche Bild eher positiv verzerren darstellen. Denn Kunden, die den Standort generell nicht aufsuchen, können im Rahmen einer Befragung am Point-of-sale logischerweise nicht angetroffen werden. Ein für alle Haushalte repräsentatives Ergebnis könnte nur eine repräsentative Haushaltsbefragung erbringen. Die Besucher wurden zunächst nach der Einkaufshäufigkeit im Ortszentrum insgesamt und im Weiteren bei den wesentlichen Alternativstandorten in Rellingen sowie den umliegenden Gemeinden Pinneberg, Halstenbek und Ellerbek befragt.

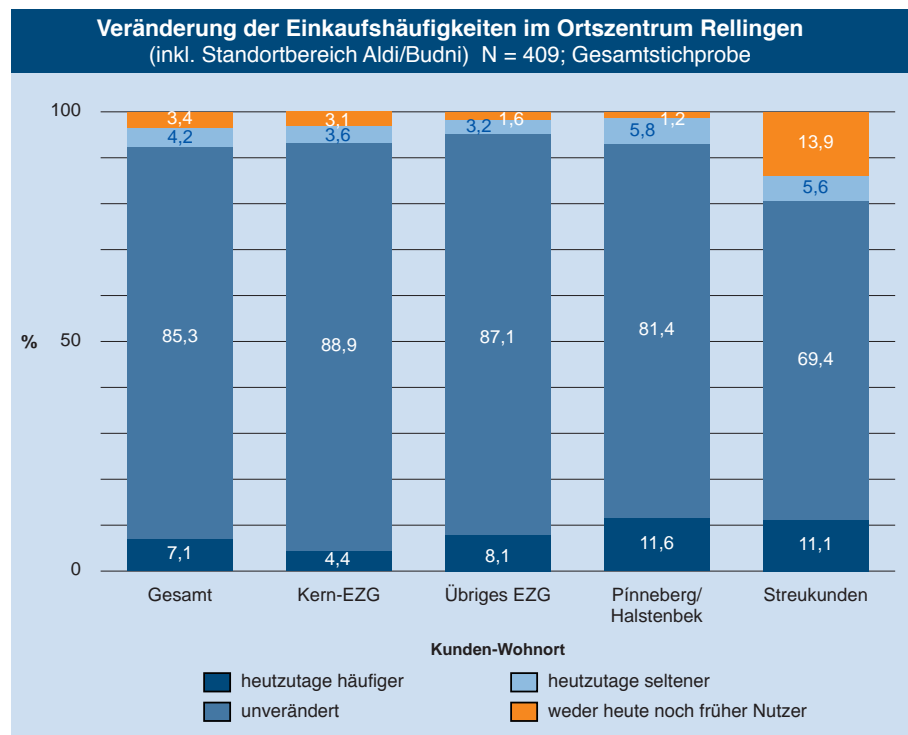


Eine differenzierte Auswertung nach Kundenherkunft zeigt, dass dies insbesondere auf Besucher mit Wohnort im Kerneinzugsgebiet bzw. schon mit geringerer Einkaufshäufigkeit auch für Besucher aus dem übrigen Einzugsgebiet zutrifft. Nahezu alle Befragten aus dem Einzugsgebiet kaufen mindestens wöchentlich im Ortszentrum Rellingen ein. Die Einkaufshäufigkeit von Besuchern aus den Nachbarstädten Pinneberg und Halstenbek sowie der sonstigen Streukunden fällt demgegenüber signifikant ab. Nur noch etwa 62 bzw. 53 % suchen das Ortszentrum mindestens einmal pro Woche auf, während zugleich der Anteil der seltener als monatlich Einkaufenden mit ca. 9 bzw. 28 % deutlich größer ausfällt.

Rund 69 % aller Befragten suchen das Ortszentrum (inkl. des Aldi/Budnikowsky-Standortes) mehrmals pro Woche auf; ca. 14 % tun dies sogar täglich. Hinzu kommen ca. 18 % wöchentliche Einkäufer. Die hohe Besuchshäufigkeit ist ebenfalls ein Indikator für die vorrangige Nahversorgungsfunktion des Ortszentrums.

Veränderung der Einkaufshäufigkeiten

Die Einkaufshäufigkeit im Ortszentrum blieb in den vergangenen Jahren über alle Herkunftszonen hinweg weitgehend unverändert und weist nur eine geringe Dynamik auf.

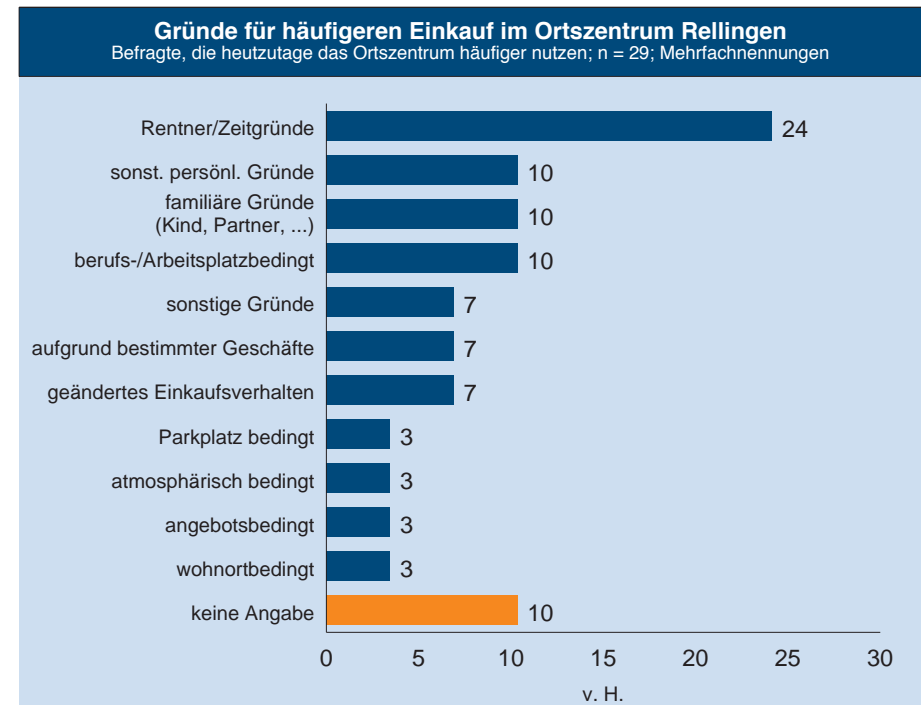


Quelle: bulwiengesa AG

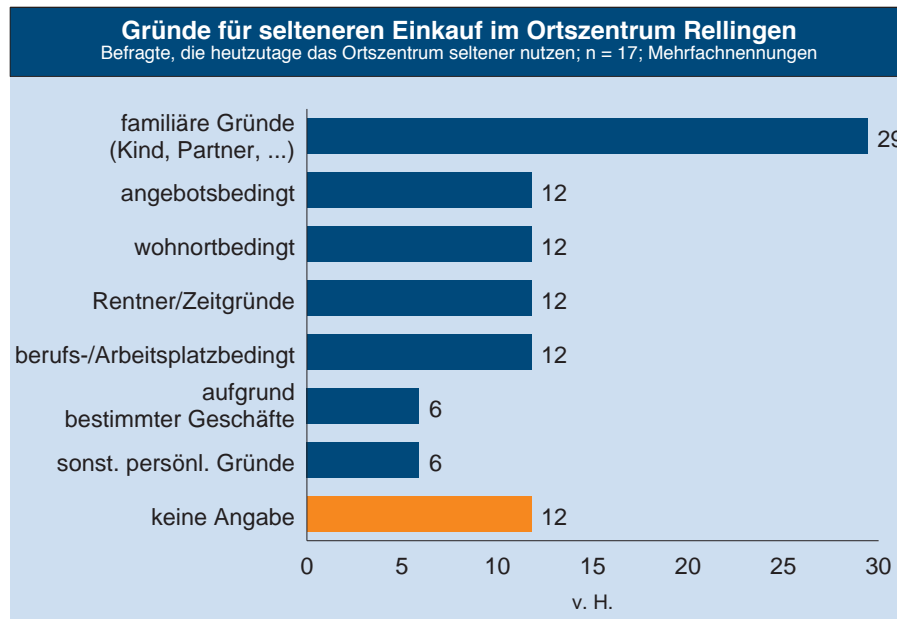
Der Anteil der hinzugewonnenen Neukunden reicht von etwa 4,4 % aus dem Kern-Einzugsgebiet bis maximal etwa 11,6 % aus Pinneberg/Halstenbek und ist damit größer als der Anteil der seltener einkaufenden

den Besucher. Wie o. g. erfolgte die gezogene Stichprobe am Point-of-Sale, weshalb Kunden, die das Ortszentrum möglicherweise im Zeitverlauf verloren hat, nicht in der Stichprobe enthalten sind.

Die Analyse der Gründe für eine Veränderung der Einkaufshäufigkeiten zeigt, dass technische und persönliche Gründe sowie die Einwohnerdynamik maßgeblich sind. Angebotsbedingte Parameter spielen nur eine untergeordnete Rolle und kommen primär bei seltenerer Einkaufshäufigkeit zum Tragen. Einschränkend zu beachten ist die jeweils geringe Größe der einbezogenen Teilsplits, sodass die aufgezeigten Ursachen nur eine Tendenz wiedergeben können.



Quelle: bulwiengesa AG



Quelle: bulwiengesa AG

Einkaufshäufigkeiten an Alternativstandorten

In Kap. 2.1 wird die suburbane Lage Rellingsens zwischen Hamburg, Pinneberg und Halstenbek, die jeweils über (sehr) gut ausgebaute Versorgungsstrukturen verfügen, thematisiert. Das Aufsuchen alternativer Einkaufsstandorte durch die Rellinger Bevölkerung bzw. auch durch die in der Stichprobe erfassten sonstigen Besucher des Ortszentrums wird dadurch begünstigt.

In der Stichprobe konkret abgefragt wurden die Einkaufshäufigkeiten in:

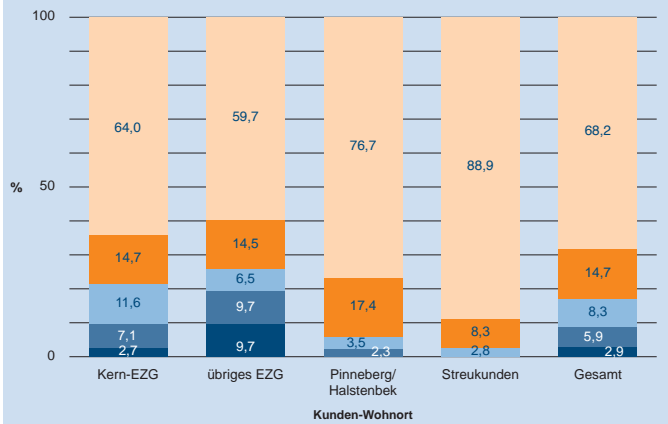
- Rellingen-Krupunder, Verbundstandort Aldi/Edeka (Kellerstraße)
- Pinneberg, Innenstadt
- Pinneberg, Fachmarktbereich Flensburger Straße
- Halstenbek, Ortszentrum
- Halstenbek, Wohnmeile
- Ellerbek, Waldhof Verbundstandort Aldi/Edeka

Mit einer gewissen Regelmäßigkeit, d. h. mindestens wöchentlich, suchen Kunden des Rellinger Ortszentrums vor allem auch die Pinneberger Innenstadt und das Halstenbeker Ortszentrum auf. Geringe Austauschbeziehungen bestehen mit dem Standort Waldhof in Ellerbek sowie Flensburger Straße in Pinneberg.

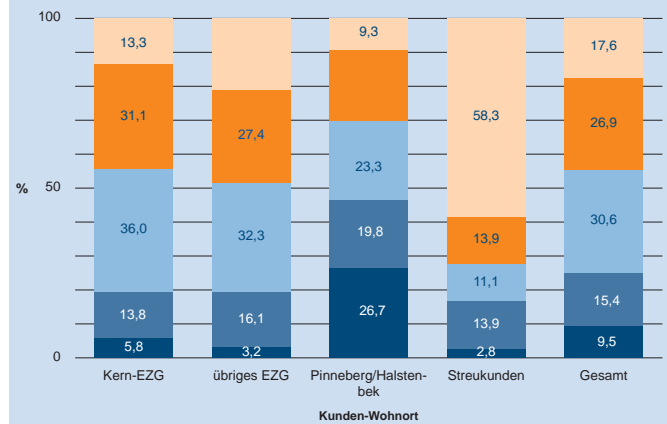
Generell gilt, dass die Einkaufshäufigkeit vom Wohnort der Befragten abhängig ist. Kunden mit Wohnort in Pinneberg oder Halstenbek suchen verständlicherweise neben dem Rellinger Ortszentrum auch die jeweiligen Einkaufsalternativen in ihrem Wohnort auf, Kunden aus dem übrigen Einzugsgebiet kaufen u. a. auch in Ellerbek ein.

Einziger alternativer Einkaufsstandort in Rellingen ist der neu geschaffene Standortbereich Kellerstraße mit Aldi und Edeka. Dieser wird in der Stichprobe mit einer scheinbar geringen Häufigkeit genannt. Da jüngere Kundengruppen in der Stichprobe stark unterproportional vertreten sind, werden deren Einkaufsgewohnheiten und präferierte Einkaufsorte möglicherweise nicht erfasst. Die Auswertung zeigt, je jünger die Kunden sind, umso häufiger kaufen sie auch in Krupunder ein. Dies legt die Vermutung nahe, dass bei einem größeren Anteil jüngerer Kunden in der Stichprobe auch häufigere Einkaufsaktivitäten in Krupunder folgen würden.

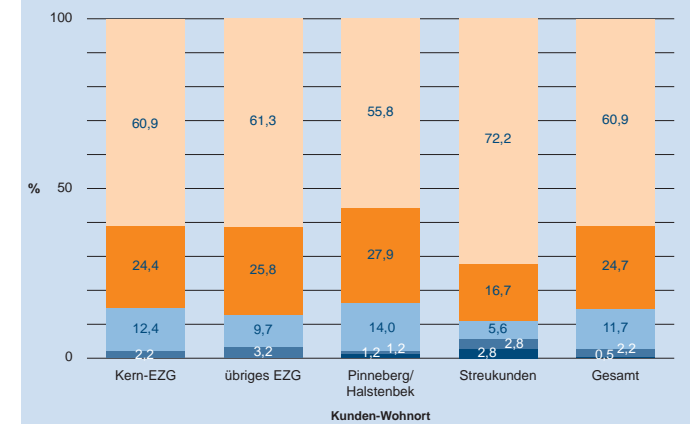
Einkaufshäufigkeiten in Rellingen-Krupunder (Aldi/Edeka) nach Kundenherkunft
N = 409; alle Gesamtstichprobe



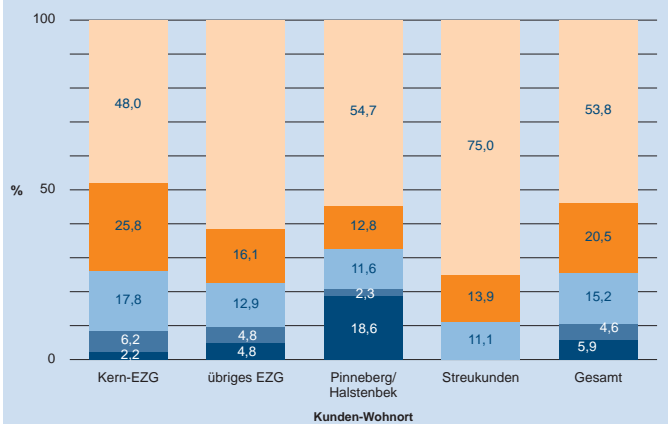
Einkaufshäufigkeiten in Pinneberg, Innenstadt (Aldi/Edeka) nach Kundenherkunft
N = 409; alle Gesamtstichprobe



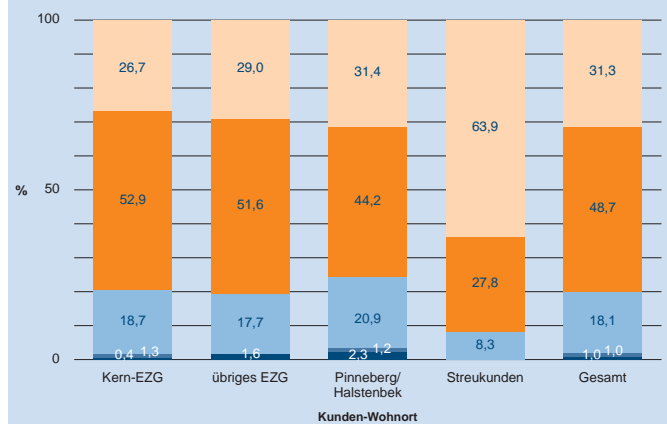
Einkaufshäufigkeiten in Pinneberg, FM Flensburger Str. nach Kundenherkunft
N = 409; alle Gesamtstichprobe



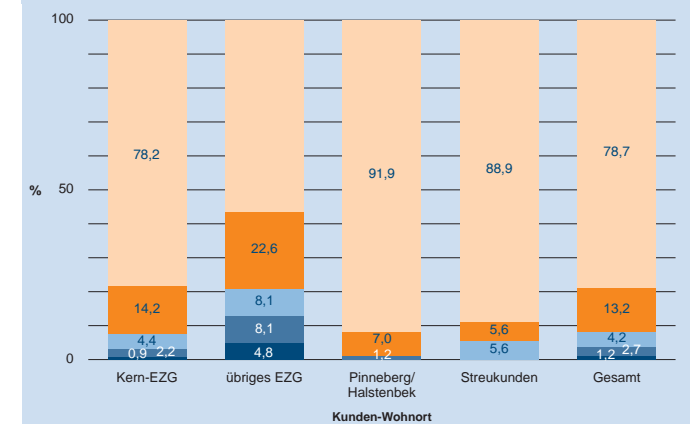
Einkaufshäufigkeiten in Halstenbek, Ortszentrum nach Kundenherkunft
N = 409; alle Gesamtstichprobe



Einkaufshäufigkeiten in Halstenbek, Wohnmeile nach Kundenherkunft
N = 409; alle Gesamtstichprobe



Einkaufshäufigkeiten in Ellerbek, Waldhofstr. (Aldi/Edeka) nach Kundenherkunft
N = 409; alle Gesamtstichprobe



täglich/mehrmals pro Woche
 wöchentlich
 14-tägig bis monatlich
 seltener als monatlich
 (eigentlich) nie/Erstbesucher

Insofern ist die Konkurrenzbeziehung zwischen dem Rellinger Ortszentrum und dem Nahversorgungsstandort in Krupunder möglicherweise unterzeichnet. Ein abgesichertes Ergebnis könnte im Rahmen einer künftigen Konzeptfortschreibung eine Gegenstichprobe in Krupunder liefern.

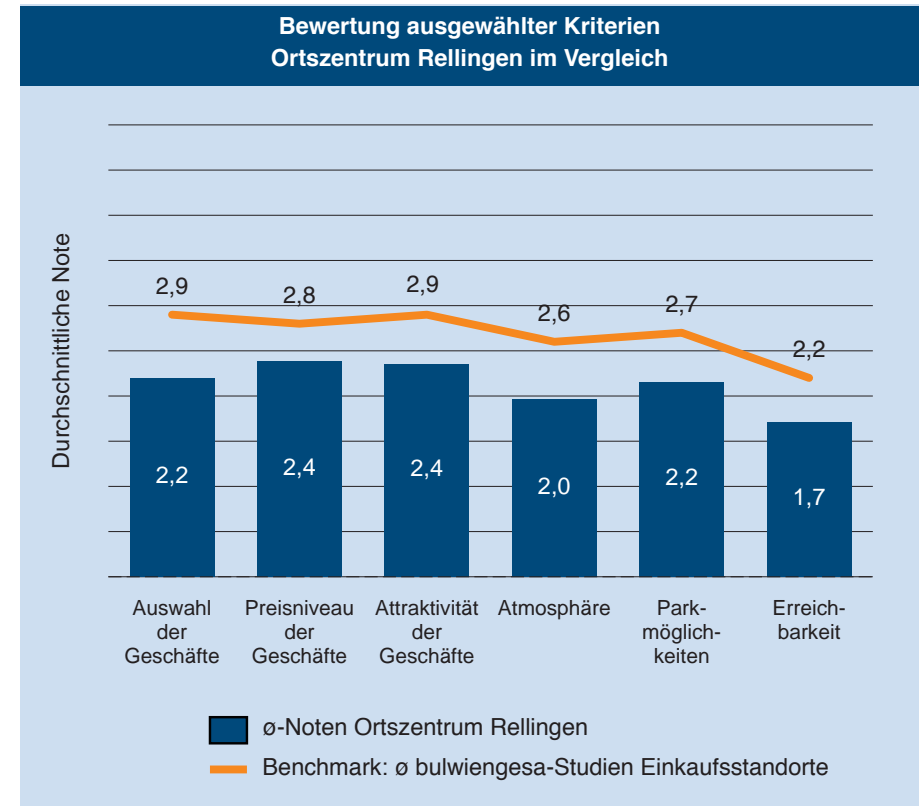
3.7.6 Ortszentrum und Einzelhandel in der Kundenwahrnehmung

Benotung ausgewählter Leistungsparameter im Ortszentrum

Die Befragten im Ortszentrum erhielten Gelegenheit, städtebauliche und angebotsbezogene Leistungsmerkmale des Ortszentrums anhand gängiger Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) zu bewerten. Das Ergebnis ist an einem Durchschnittsprofil, welches aus bulwiengesa-Befragungen in Ortszentren und kleineren Innenstädten erstellt wurde, gespiegelt. Insgesamt zeigt sich über alle Parameter hinweg eine überdurchschnittlich positive Bewertung.

Besonders positiv werden die individuelle Erreichbarkeit des Ortszentrums sowie die Atmosphäre mit \bar{x} -Noten von 1,7 bzw. 2,0 beurteilt. Weniger gut, aber ebenfalls überdurchschnittlich, schneiden die angebotsbezogenen Kriterien Auswahl, Preisniveau und Attraktivität der Geschäfte ab.

Häufig sind die Parkmöglichkeiten ein Knackpunkt Zentraler Versorgungsbereiche. Mit einer ebenfalls überdurchschnittlichen Note von 2,2 wird die Parksituation von den Besuchern des Rellinger Ortszentrums jedoch vergleichsweise günstig bewertet, wozu u. a. das überwiegend kostenfreie Parken beitragen dürfte.



Quelle: bulwiengesa AG

Der Aufspaltung der benoteten Parameter nach Altersklassen der Befragten zeigt in Abhängigkeit des Alters in einigen Punkten deutliche Unterschiede in der Benotung. Insbesondere die Aspekte Auswahl und Attraktivität der Geschäfte werden von der Gruppe der 60- bis 75-Jährigen und insbesondere der über 75-Jährigen positiver benotet als von jüngeren Kunden. Während bspw. die Gruppe der 25- bis 30-Jährigen für Auswahl und Attraktivität die \bar{x} -Noten 2,6 bzw. 2,7 vergibt,

fällt die Bewertung der über 75-Jährigen mit \bar{x} -Noten von 2,0 bzw. 2,1 spürbar positiver aus. Gleiches trifft auf den Aspekt Atmosphäre zu, der mit \bar{x} 1,8 von der ältesten Gruppe besser als von der Gruppe der 25-40-Jährigen mit \bar{x} 2,3 bewertet wird. Die sonstigen Parameter werden je nach Altersklasse zwar ebenfalls kontrovers benotet, jedoch sind die Unterschiede bei diesen weniger signifikant.

Besondere Gefallensmomente und Kritikpunkte zum Ortszentrum

Zusätzlich zur Benotung der vorgegebenen Parameter hatten alle Befragten Gelegenheit, besonderes Lob oder Kritikpunkte zum Ortszentrum vorzubringen. Diese Abfrage erfolgte völlig ungestützt, d. h. ohne thematische Vorgabe oder Einschränkung seitens der Interviewer. Insgesamt äußerten gut 53 % der Befragten Aspekte, die ihnen am Ortszentrum besonders gut gefielen ("Likes"). Demgegenüber konnte eine Minderheit von ca. 29 % entsprechende Kritikpunkte anführen ("Dislikes").

Nachfolgende Übersicht zeigt die nach Themen zusammengefassten "Likes" und "Dislikes" in der Gegenüberstellung. Dabei zeigt sich, dass einige Aspekte durchaus auch kontrovers bewertet werden.

■ Überwiegend positiv beurteilte Aspekte:

Die Anzahl der positiv beurteilten Aspekte überwiegt gegenüber den Negativnennungen, was sich bereits in der überdurchschnittlich positiven Benotung andeutet. Besonders positiv bewertet werden im Ortszentrum vor allem die für kleinere Gemeinden typische Kompaktheit und damit verbundene kurze Wege (ca. 11 % aller Befragten) sowie gestalterische Aspekte (ca. 7 bis 8 %).

Obwohl die Marktanalyse zeigt, dass der Angebotsfokus auf dem Segment Nahversorgung liegt und aperiodische Sortimente teilweise in sehr eingeschränktem Umfang offeriert werden, wird die Angebotsvielfalt von ca. 7 % positiv beurteilt. Ebenso wird neben einer Vielzahl einzelner Geschäfte sowie insbesondere der Wochenmarkt (ca. 6,5 %) positiv herausgestellt, was dessen Stellenwert für das Ortszentrum nochmals bekräftigt. Edeka Böge wird als profilbildender Einzelbetrieb im Ortszentrum durch die Besucher bestätigt.

■ Kontrovers diskutierte Aspekte:

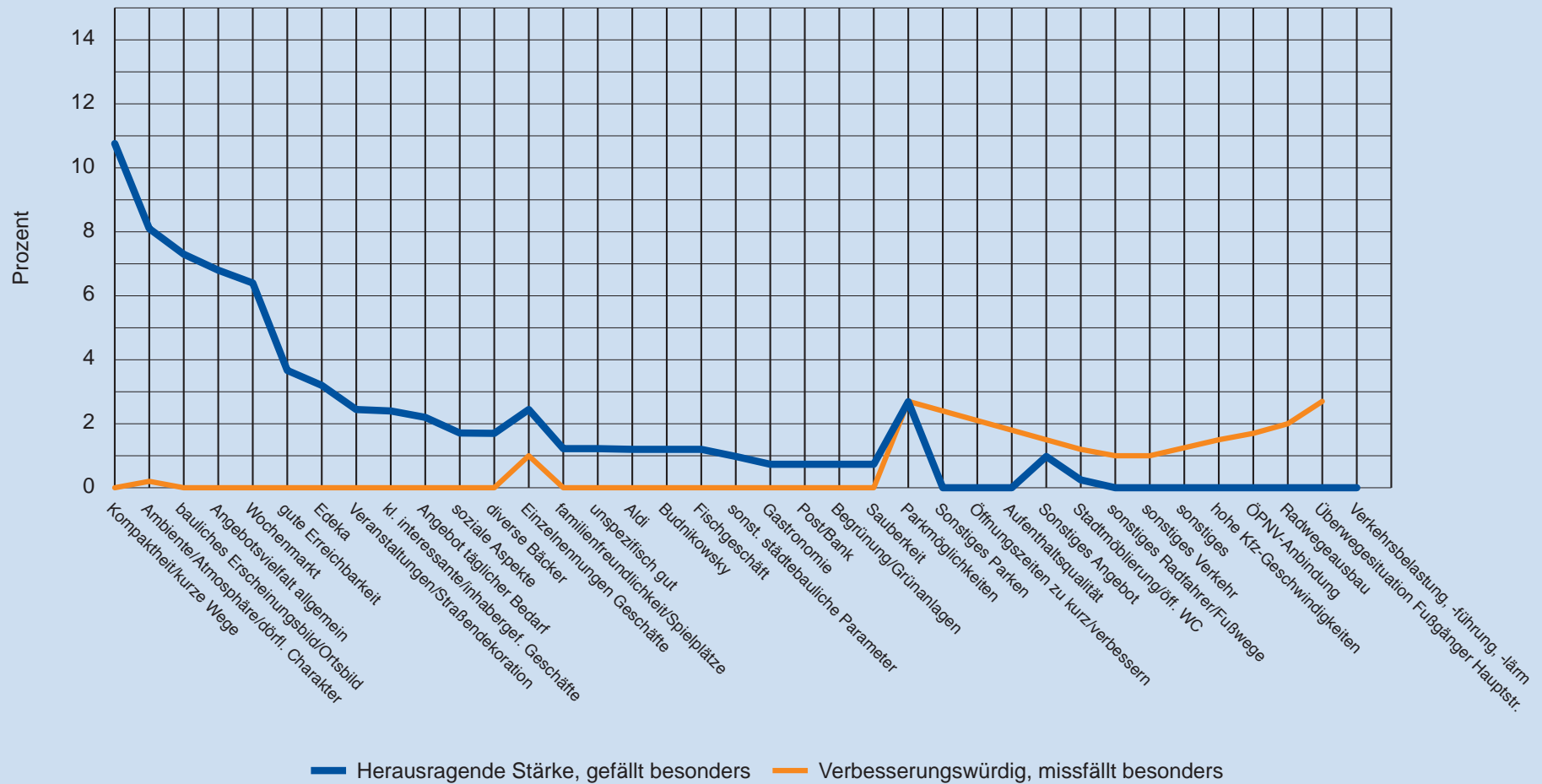
Die Parkmöglichkeiten wurden mit einer Durchschnittsnote von 1,7 vergleichsweise gut bewertet, bei der ungestützten Abfrage gehört das Parken dennoch zu den kontrovers diskutierten Punkten. Einerseits werden die guten Parkmöglichkeiten (insbesondere seit der Realisierung des Parkplatzes in der Bergstraße) gelobt, andererseits wird das Parkplatzangebot von vielen Befragten als zu gering wahrgenommen bzw. die z. T. beschränkte Parkdauer kritisiert.

■ Besondere Kritikpunkte:

Kritisiert werden vor allem verkehrliche Aspekte, an deren Spitze die starke Verkehrsbelastung in der Hauptstraße, der resultierende Verkehrslärm und die Verkehrsführung rangieren (von rd. 13 % aller Befragten). Damit verbunden ist die Forderung nach einer Verbesserung der Überwegesituation in der Hauptstraße für Fußgänger (ca. 2,5 %), ein Ausbau der Radwege (ca. 2 %) und eine Reduzierung der Kfz-Geschwindigkeiten. Angebotsseitig werden bspw. zu kurze oder uneinheitliche Öffnungszeiten der Geschäfte kritisiert.

Zusammengefasste Likes und Dislikes

Alle Antworten erfolgten spontan und ungeschützt, d. h. ohne Themenvorgabe oder Listenvorlage; N = 409



Vermisste Angebote in Rellingen

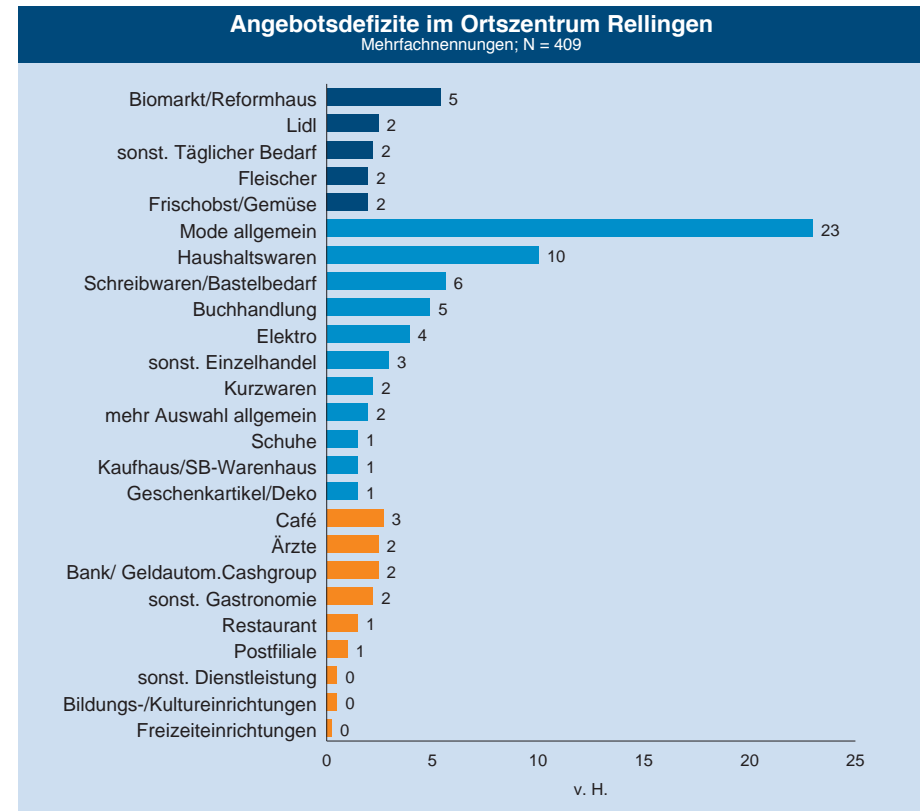
Insgesamt äußerten 231 Befragte bzw. ca. 56 % Wünsche für zusätzliche Geschäfte, Branchen oder Einrichtungen in Rellingen. Ein Anteil von 67 % äußerten sich zufrieden mit der vorhandenen Infrastruktur und etwa 7 % machten keine Angaben.

Es wurde ein breites Spektrum an Nennungen registriert. Vermisste Angebote betreffen in erster Linie das Sortiment Modischer Bedarf. Bisher ist (vgl. auch Kap. 3.2) kaum modisches Angebot vorhanden, sodass ein genereller Ausbau dieses Sortiments gewünscht wird. Allerdings wird dieser durch die begrenzte Tragfähigkeit limitiert. Angebotsdefizite bei den aperiodischen Sortimenten werden zudem v. a. bei Haushaltswaren und Schreibwaren/Bastelbedarf wahrgenommen; auch eine Buchhandlung und Elektro/Technik-Angebote werden vermisst.

Im Periodischen Bedarf wird speziell die Ansiedlung eines Biomarktes bzw. Reformhauses gewünscht. Diesbezüglich ist anzumerken, dass heutzutage das Sortimentsspektrum eines gut sortierten Vollsortimenters oder auch Drogeriemarktes bereits einen Großteil der Bio-/Reformsortimente abdeckt. Explizit gewünscht wird zudem ein Lidl-Discounter.

Abgesehen von Einzelhandelsthemen stehen auch Freizeit-, Gastronomie- und Dienstleistungsthemen auf der Wunschliste, wobei die Ausprägungen der jeweiligen Nennungen eher gering sind. Dennoch wurde mehrfach der Wunsch nach einer Bank bzw. explizit eines Cashgroup-Geldautomaten zum Ausdruck gebracht. Rellinger Bürger, die ein Konto bei einer der Cashgroup angeschlossenen Bank besitzen, ist es derzeit in Rellingen nicht möglich kostenfrei Bargeld zu beziehen.

Sie sind auf die nächst gelegenen Geldautomaten bzw. Banken bspw. in Pinneberg, Halstenbek oder Hamburg angewiesen.



Quelle: bulwiengesa AG

3.8 Zentralität und Kaufkraftbindung des Rellinger Einzelhandels

3.8.1 Einzelhandelszentralität

Definition

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

→ Sie errechnet sich wie folgt: $\text{Umsatz} / \text{Nachfrage} \times 100$

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

Einzelhandelszentralitäten in Rellingen

Dem in Rellingen ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumen von rd. 94,3 Mio. Euro p. a. steht ein Gesamtumsatz im Gemeindegebiet von rd. 72,6 Mio. Euro p. a. gegenüber. Daraus errechnet sich über alle Branchen hinweg eine Zentralitätskennziffern von 77 (siehe nachfolgende Übersicht).

Der Aufbruch nach Warengruppen belegt deutliche Unterschiede zwischen den Sortimenten, die mit Ausnahme des Bau-/Garten-/Heimwerkerbedarfs negative Zentralitäten aufweisen.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen, Umsatz und Zentralität in Rellingen			
Warengruppen	Nachfragevolumen	Umsatz	Zentralität
	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	
Periodischer Bedarf	47,2	41,0	87
Aperiodischer Bedarf	47,1	31,6	67
<i>davon:</i>			
Modischer Bedarf	11,1	2,8	25
Elektro/Technik	7,8	1,2	15
Bau/Garten/Heimwerken	10,6	19,2	181
Einrichtungsbedarf	9,6	3,7	39
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	8,0	4,7	59
Einzelhandel gesamt	94,3	72,6	77

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Das bedeutet, in fast allen Warengruppen fließt per Saldo Nachfragevolumen der Rellinger Bevölkerung aus der Gemeinde ab. Dieser Befund verwundert nicht, da Rellingen einerseits über keinen zentralörtlichen Status verfügt, somit keine Versorgungsfunktion für Umlandgemeinden übernimmt und zum anderen im Spannungsfeld der übergeordneten Zentren Hamburg, Pinneberg und Halstenbek mit jeweils umfänglich ausgebauten Einzelhandelsstrukturen liegt.

Die sehr geringen Zentralitätskennziffern von 15 im Sortiment Elektro/Technik bzw. 25 im Modischen Bedarf spiegeln das sehr begrenzte Angebot in diesen Sortimenten wider. Zumeist werden diese als

Rand-/Aktionssortimente bei anderen branchenfremden Anbietern, wie bspw. den Lebensmittelmärkten geführt.

Die hohe Zentralität im Segment Bau/Garten/Heimwerken ist durch das ortsansässige Gärtnerei- bzw. Baumschul-Angebot erklärbar, dessen Einzugsbereich über die Gemeindegrenzen hinausreicht. Gleiches gilt für den Hagebau Bau- und Heimwerkermarkt in der Eichenallee, der aufgrund seiner Lagegunst an der Gemeindegrenze zu Pinneberg zu Kaufkraftzuflüssen nach Rellingen beiträgt.

3.8.2 Kaufkraftbindung in Rellingen

Methodik

Die Analyse der Zentralitätsindices lässt zwar erste Rückschlüsse auf besondere Angebotsschwächen, aber auch gut ausgebaute Segmente des Rellinger Einzelhandels zu. Genauerem Aufschluss über den Umfang möglicher Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und vice versa Abflüsse in das Umland gibt jedoch nur die Ermittlung der tatsächlichen Kaufkraftbindung, differenziert nach Hauptwarengruppen und Marktzone.

Im Rahmen einer plausiblen Modellrechnung wurde hierbei unter Berücksichtigung der Kundenherkunft und des Einkaufsverhaltens die Umsatzrekrutierung des Rellinger Einzelhandels ermittelt und daraus die tatsächlich erzielte Kaufkraftbindung des Rellinger Einzelhandels sowohl im Gemeindegebiet als auch in den außerhalb der Gemeinde gelegenen Teilen des Einzugsgebietes abgeleitet.

→ Ausgaben privater Haushalte im Online- und Versandhandel sind aus dem Nachfragevolumen bereits vorab herausgerechnet und spielen bei der Berechnung der Kaufkraftbindung im stationären Ladenhandel insoweit keine Rolle.

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

Umsatzrekrutierung

Über alle Warengruppen hinweg rekrutiert sich der Einzelhandelsumsatz in Rellingen gegenwärtig wie folgt:

Umsatzrekrutierung in Rellingen nach EZG-Zonen		
Kunden aus:	Umsatz Mio. Euro p. a.	Umsatz- anteil %
Kern-EZG (Rellingen-Ort, -Egenbüttel)	23,5	32,4 %
Übrig. EZG I (Rellingen-Hall, -Neu-Egenbütt., -Krupunder)	17,1	23,6 %
Σ Rellingen	40,6	56,0 %
Übrig. EZG II (Ellerbek, Tangstedt)	8,8	12,1 %
Σ EZG	49,4	68,1 %
Pinneberg/Halstenbek	14,4	19,8 %
Regionale Streukunden	5,6	7,7 %
Überregionale Streukunden	3,2	4,5 %
Total	72,5	100,0 %

Quelle bulwiengesa AG

- Rund 56 % des in Rellingen getätigten Umsatzes würde demnach mit Kunden aus Rellingen selbst generiert, davon rd. 32 %-Punkte aus dem Kern-Einzugsgebiet (Rellingen-Ort und Egenbüttel) bzw. rd. 24 %-Punkte aus Hall, Neu-Egenbüttel und Krupunder.
- Kunden aus dem übrigen Einzugsgebiet (Ellerbek und Tangstedt) tragen rd. 12 % des Umsatzes bei, sodass in toto etwa zwei Drittel des Umsatzes (rd. 68 %) mit Kunden aus Rellingen und seinem Einzugsgebiet realisiert werden.
- Die engen siedlungsstrukturellen Verflechtungen zwischen Rellingen und den Nachbarstädten erzeugen in begrenztem Umfang auch Einkaufsorientierungen von Pinneberger und Halstenbeker Kunden nach Rellingen, die knapp 20 % des in Rellingen getätigten Umsatzvolumens ausmachen.
- Sonstige regionale und überregionale Streukunden tragen rd. 7,7 % bzw. rd. 4,5 % des Umsatzes bei. Streukunden spielen insofern eine vergleichsweise geringe Rolle im Einkaufsgeschehen.

Am stärksten fallen externe Kunden im Sortiment Bau/Garten/Sport ins Gewicht. Das gut ausgebaute Angebot im Baumarkt- und Gärtnerei/Baumschul-Segment trägt zu einer erhöhten Reichweite dieses Sortiments in Rellingen bei.

■ *Kaufkraftbindung*

Nach Bereinigung um die aus Rellingen abfließende Kaufkraft, errechnet sich für die Gemeinde eine vergleichsweise niedrige Kaufkraftbindung von durchschnittlich rd. 43,0 % über alle Warengruppen.

D. h. von dem in Rellingen ansässigen Nachfragevolumen von insgesamt ca. 94,3 Mio. Euro p. a. werden rd. 40,6 Mio. Euro p. a. in der Gemeinde umgesetzt, der Rest fließt in die nähere und weitere Umgebung ab. Zielorte für Kaufkraftabflüsse sind in erster Linie Pinneberg (u. a. EKZ Rathauspassage), Halstenbek (u. a. "Wohnmeile" mit Angebotsschwerpunkt im Einrichtungsbedarf, Media Markt, Adler Mode) sowie natürlich insbesondere die Metropole Hamburg.

Sowohl innerhalb der Gemeinde bzw. zwischen den Zonen des Einzugsgebietes als auch in Abhängigkeit der betrachteten Warengruppen liegen unterschiedliche Kaufkraftbindungsquoten vor, die in nachfolgender Synopse zusammengefasst sind.

Gegenwärtige Kaufkraftbindung in Rellingen (Modellrechnung)										
Warengruppe		Kern-EZG	Ubriges EZG (I)	Rellingen	Ubriges EZG (II)	EZG	Externe Streuzuflüsse			Gegenwärtiges Umsatzpotenzial
		Ortsteile Rellingen und Egenbüttel	Ortsteile Hall, Neu-Egenbüttel, Krupunder	Total	Ellerbek, Tangstedt	Total	Umsatzanteil Pinneberg/Halstenbek	Umsatzanteil Regionaler Streuzuffluss	Umsatzanteil Überregionaler Streuzuffluss	
<u>Periodischer Bedarf</u>	Nachfragevolumen p. a.	23,2 Mio €	24,0 Mio €	47,2 Mio €	41,3 Mio €	88,5 Mio €				
	<i>Kaufkraftbindung</i>	67,5 %	49,0 %	58,1%	10,6%	35,9%				
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	15,7 Mio €	11,8 Mio €	27,4 Mio €	4,4 Mio €	31,8 Mio €	5,9 Mio €	1,6 Mio €	1,5 Mio €	40,9 Mio €
<u>Modischer Bedarf</u>	Nachfragevolumen	5,5 Mio €	5,7 Mio €	11,1 Mio €	9,7 Mio €	20,8 Mio €				
	<i>Kaufkraftbindung</i>	20,2 %	9,5 %	14,8%	3,1 %	9,3%				
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	1,1 Mio €	0,5 Mio €	1,6 Mio €	0,3 Mio €	1,9 Mio €	0,6 Mio €	0,1 Mio €	0,1 Mio €	2,8 Mio €
<u>Elektro/Technik</u>	Nachfragevolumen	3,8 Mio €	4,0 Mio €	7,8 Mio €	6,8 Mio €	14,6 Mio €				
	<i>Kaufkraftbindung</i>	12,5 %	6,3 %	9,3%	2,0%	5,9%				
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	0,5 Mio €	0,2 Mio €	0,7 Mio €	0,1 Mio €	0,9 Mio €	0,2 Mio €	0,1 Mio €	0,0 Mio €	1,2 Mio €
<u>DIY/Garten/Sport</u>	Nachfragevolumen	5,2 Mio €	5,4 Mio €	10,6 Mio €	9,3 Mio €	19,9 Mio €				
	<i>Kaufkraftbindung</i>	70,0 %	50,0 %	59,9%	30,7 %	46,2%				
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	3,7 Mio €	2,7 Mio €	6,4 Mio €	2,9 Mio €	9,2 Mio €	5,6 Mio €	3,3 Mio €	1,1 Mio €	19,2 Mio €
<u>Einrichtungsbedarf</u>	Nachfragevolumen	4,7 Mio €	4,9 Mio €	9,6 Mio €	8,4 Mio €	18,0 Mio €				
	<i>Kaufkraftbindung</i>	19,3 %	10,3 %	14,7%	6,4%	10,8%				
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	0,9 Mio €	0,5 Mio €	1,4 Mio €	0,5 Mio €	2,0 Mio €	1,1 Mio €	0,4 Mio €	0,2 Mio €	3,7 Mio €
<u>Hartwaren/Persönl.Bed</u>	Nachfragevolumen	3,9 Mio €	4,1 Mio €	8,0 Mio €	7,0 Mio €	15,0 Mio €				
	<i>Kaufkraftbindung</i>	47,1 %	24,1 %	35,4%	8,1%	22,7%				
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	1,8 Mio €	1,0 Mio €	2,8 Mio €	0,6 Mio €	3,4 Mio €	0,9 Mio €	0,2 Mio €	0,2 Mio €	4,7 Mio €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen	46,4 Mio €	48,0 Mio €	94,3 Mio €	82,6 Mio €	176,9 Mio €				
	<i>Kaufkraftbindung</i>	51,0 %	34,9 %	42,8 %	10,6 %	27,8 %				
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	23,7 Mio €	16,7 Mio €	40,4 Mio €	8,8 Mio €	49,2 Mio €	14,4 Mio €	5,7 Mio €	3,2 Mio €	72,5 Mio €
	Umsatzanteil	32,6 %	23,1 %	55,7 %	12,1 %	67,8 %	19,8 %	7,9 %	4,5 %	100,0 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; Rundungsdifferenzen möglich

– Kaufkraftbindung im Kern-EZG (Rellingen-Ort, -Egenbüttel):

Die höchste durchschnittliche Bindungsquote über alle Warengruppen hinweg liegt im Kern-Einzugsgebiet mit rd. 50,7 % vor. D. h. von dem im Kern-EZG vorhandenen Nachfragevolumen von rd. 46,4 Mio. Euro p. a. werden ca. 23,5 Mio. Euro p. a. in Rellingen umgesetzt.

Die höchste Bindungsquote wird, wie für kleinere Gemeinden typisch, im Periodischen Bedarf (67,5 %) erzielt. Dieser Wert kann zugleich auf Marktspielräume hindeuten, da das bestehende Angebotspektrum nicht vollständig und bspw. kein Biomarkt ansässig ist.

Für kleinere Gemeinden vergleichsweise hohe Bindungsquoten bestehen im Segment DIY/Garten/Sport (66,8 %), die aus dem o. g. gut ausgebauten Angebotsstrukturen im Segment Bau/Garten/Heimwerken resultieren.

Die geringsten Bindungsquoten werden in Nonfood-Warengruppen des mittel- bis längerfristigen Bedarfs Modischer Bedarf, Elektro/Technik und Einrichtungsbedarf erzielt. Zurückzuführen sind diese auf dünne Angebotsstrukturen in Rellingen respektive umfangreiche Angebote in den übergeordneten Zentren.

– Kaufkraftbindung im Übrigen EZG (Teilbereich: Rellingen-Hall, -Neu-Egenbüttel, -Krupunder):

Geringere, der strukturellen Verteilung nach überwiegend ähnliche Kaufkraftbindungsquoten bestehen in den dem übrigen Einzugsgebiet zugeordneten Rellinger Ortsteilen, in denen eine ø-Kaufkraftbindungsquote von rd. 35,6 % erzielt wird. Verantwortlich sind die im Gegensatz zum Kern-EZG deutlich dünneren Angebotsstrukturen und die durch die Kundenbefragung bestätigte,

begrenzte Ausstrahlung des Rellinger Ortszentrums auf den östlichen Gemeindeteil.

– Kaufkraftbindung im Übrigen EZG (Teilbereich: Ellerbek, Tangstedt):

Die aus den Nachbargemeinden Ellerbek und Tangstedt in Rellingen gebundene durchschnittliche Kaufkraft fällt aufgrund der zunehmenden Distanz naturgemäß nochmals geringer aus (rd. 10,6 %). Dies verwundert nicht, da einerseits insbesondere in Ellerbek eigene Versorgungsstrukturen vorhanden sind. Andererseits sind aus diesen Gemeinden neben den o. g. Einkaufsstätten in Hamburg, Pinneberg und Halstenbek zusätzliche Alternativstandorte bspw. in Bönningstedt und Quickborn gut erreichbar.

Die Ursachen für die unterschiedlich hohen Kaufkraftbindungsquoten der einzelnen Sortimente dürften prinzipiell die gleichen sein wie in Rellingen selbst. Abgesehen von Einkäufen des Periodischen Bedarfsbereiches, die z. T. direkt vor Ort getätigt werden können, wird für Einkaufswege aufgrund der schlechteren ÖPNV-Anbindung überwiegend der Pkw genutzt. Kunden, die sowieso im Pkw unterwegs sind, können daher bequem Einkaufsorte mit überlegenem Angebotsumfang erreichen, auch wenn diese möglicherweise in etwas weiterer Entfernung zum Wohnort liegen als Rellingen.

– Externe Kaufkraftzuflüsse (Pinneberg/Halstenbek, Regionale und Überregionale Streuzuflüsse):

Das Gesamtvolumen externer Kaufkraftzuflüsse aus Pinneberg/Halstenbek sowie aus regionalen und überregionalen Streuzuflüssen wird derzeit auf ca. 23,2 Mio. Euro p. a. geschätzt.

Davon werden rd. 14,4 Mio. Euro mit Kunden aus Pinneberg und Halstenbek umgesetzt. Die den Beträgen nach größten Anteile entfallen auf den Periodischen Bedarf und das Sortiment DIY/Garten/Freizeit. Verantwortlich zeichnen v. a. die aus Pinneberg sehr gut erreichbaren Einkaufsstätten an der nördlichen Hauptstraße (Aldi/Budnikowsky und Hagebau) sowie die Gärtnerei/Baumschule die auch ein überörtliches Publikum ansprechen.

In den weiteren Warengruppen entfallen durchweg geringe Umsatzanteile auf externe Streukunden, da die Rellinger Angebotsattraktivität nur begrenzt Halstenbeker/Pinneberger und sonstige externe Streukunden zum Einkauf in der Gemeinde motivieren kann.

Die Analyse zeigt, dass Rellingen über alle Warengruppen hinweg im eigenen Gemeindegebiet eine vergleichsweise niedrige Kaufkraftbindung von rd. 43 % erzielt, was aufgrund der Lage Rellingens zwischen den höherrangigen Zentren Hamburg, Pinneberg und Halstenbek, die über umfassende Angebotsstrukturen verfügen, nicht verwundert. Die höchsten Bindungsquoten respektive geringsten Kaufkraftabflüsse bestehen zzt. im nahversorgungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf und im Segment DIY/Garten/Sport, wobei bei letzterem maßgeblich das Teilsortiment DIY (Bau/Garten/Heimwerken) zum Tragen kommt. Die Siedlungsstruktur Rellingens und die asymmetrische räumliche Verteilung des Angebotes führt zudem zu deutlich unterschiedlichen Kaufkraftbindungen innerhalb der Gemeinde. Trotz der intensiven regionalen Wettbewerbsintensität weisen die ermittelten, recht niedrigen Bindungsquoten auf grundsätzlich vorhandene Steigerungspotenziale hin.

3.8.3 Marktspielräume in Rellingen

Die Frage, ob und in welchen Branchen der Rellinger Markt zusätzliche Verkaufsflächen verkraften kann oder ob ein Flächenausbau sogar wünschenswert ist, lässt sich aus folgender Kombination beantworten:

- Erhebung und Bewertung des bestehenden Ladennetzes
- Kundenwünsche zur Angebotsergänzung in Rellingen
- Prüfung der bereits bestehenden Kaufkraftbindung nebst Einschätzung von Potenzialreserven

Hinzu tritt bei einer in die Zukunft gerichteten Betrachtung eine Annahme über die Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet nebst der dort absehbaren Wettbewerbsentwicklung. Limitierende Effekte durch etwaige Marktentwicklungen im Umfeld sind aufgrund der engen Einbindung der Gemeinde Rellingen in das regionale Wettbewerbsgefüge grundsätzlich gegeben. Derzeit bekannt sind u. a. die geplante Verlagerung/Erweiterung von Meyers Frischecenter (Edeka) in Pinneberg, eine Aldi-Ersatzneubau-Planung und eine seit längerem verfolgte, aber zum Bearbeitungszeitpunkt als wenig gesichert geltende Verbrauchermarktansiedlung (Wohnmeile) in Halstenbek.

Wettbewerbsentwicklungen darüber hinaus sind nicht auszuschließen, insbesondere da sie planungsrechtlich in den höherrangigen Zentren - hier sei nochmals auf den fehlenden zentralörtlichen Status Rellingens hingewiesen - grundsätzlich einfacher zu realisieren sein dürften.

Hinsichtlich des Nachfragevolumens hängt die lokale Entwicklung zunächst vom absehbaren Einwohnertrend sowie der weiteren Entwicklung des Kaufkraftniveaus ab.

Einwohnerrückgänge könnten bis ca. -0,5 % p. a. im langfristigen Mittel durch leichte Steigerungen der Pro-Kopf-Ausgaben ausgeglichen werden, Einwohnerzugewinne tragen zu einer Erhöhung des Nachfragenvolumens bei; vorausgesetzt, die lokale Kaufkraftkennziffer bleibt weitestgehend stabil. Insoweit darf in Rellingen aufgrund des prognostizierten leichten Einwohnerrückgangs von einer relativ konstanten Nachfrageplattform ausgegangen werden.

Unter der Annahme einer künftig weitestgehend stabilen Nachfrageplattform können Umsatz- und damit Flächenspielräume in Rellingen zusätzlich durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung bzw. der Erhöhung auswärtiger Zuflüsse begründet werden. Maßgeblich hierfür wäre eine Schließung vorhandener Angebotslücken bspw. in den bislang schwach ausgebauten Sortimenten Modischer Bedarf und Elektro/Technik sowie eine Angebotsoptimierung im Periodischen Bedarf.

■ *Ableitung tragfähiger Umsatzpotenziale in den Hauptwarengruppen*

Die Ableitung zeigt auf, welche Umsatzleistung durch Angebotsmodernisierung und -ausbau in Rellingen erzielbar ist, wenn als Benchmarks Kaufkraftbindungsquoten angesetzt werden, die in kleineren Gemeinden in Verdichtungsräumen (d. h. unmittelbar an höherrangige Zentren angrenzende Gemeinden bzw. Kleinstädte) realistischerweise erzielbar sind, unter Beachtung der regionalen Wettbewerbssituation bzw. -entwicklung und Branchentrends.

Hierbei handelt es sich um einen Orientierungsrahmen. Er kann unterschritten werden, wenn es sich um eine eingeschränkt leistungsfähige Angebotsstruktur handelt oder wenn der Genre-Mix unausgewogen

ist. Beispiel: In einer Branche fehlt das mittlere und gehobene Angebotssegment - dann wären die erzielbaren Kaufkraftbindungsquoten nicht ausgeschöpft und die vorhandene Verkaufsfläche möglicherweise trotzdem nicht wirtschaftlich ausgelastet, obwohl sie innerhalb des berechneten Rahmens liegt. Umgekehrt können überdurchschnittlich ausstrahlungsstarke Betriebe den Orientierungsrahmen auch ausweiten. Ebenso ist es möglich, dass bei niedrigen Kosten (z. B. geringem Mietniveau) auch eine Flächenproduktivität noch unterhalb der dargestellten Bandbreite und somit auch ein größerer Flächenrahmen tragfähig ist; bei hohen Kosten (z. B. hohem Mietniveau) entsprechend umgekehrt.

→ Generell gilt: Eine signifikante Überschreitung des rechnerisch tragfähigen Verkaufsflächenrahmens ist ein Indiz für zu erwartende Marktaustritte an anderer Stelle. Sicher ist dies jedoch nicht in jedem Falle und sie ist nicht gleichzusetzen mit einer städtebaulichen Unverträglichkeit. Hierzu bedarf es stets einer Einzelfallbetrachtung.

Alles in allem könnte in Rellingen ein zusätzlicher Umsatzspielraum von rd. 8,8 Mio. Euro p. a. aus theoretisch steigerbarer Kaufkraftbindung und der Erhöhung externer Zuflüsse aktiviert werden. Damit könnte über alle Branchen hinweg der rechnerische Zielumsatz in Rellingen auf etwa 81,2 Mio. Euro p. a. geschätzt werden, gegenüber gegenwärtig rd. 72,5 Mio. Euro p. a.

Die durchschnittliche Kaufkraftbindung in Rellingen bzw. im Einzugsgebiet stiege dabei wie in nachfolgender Übersicht zusammengefasst:

Anstieg der durchschnittlichen Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet Rellingen			
EZG-Zone	KKB gegenwärtig	KKB Prognose	KKB Δ
Kern-EZG (Ortsteile Rellingen-Ort, -Egenbüttel)	51,0 %	57,0 %	6,0 %
Übriges EZG (I) (OT Hall, Neu-Egenbüttel, Krupunder)	34,9 %	42,4 %	7,5 %
Rellingen Total	42,8 %	49,6 %	6,8 %
Übriges EZG (II) (Ellerbek, Tangstedt)	10,6 %	12,3 %	1,7 %
EZG Total	27,8 %	32,2 %	4,4 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; KKB = Kaufkraftbindung

Die Synopse auf der Folgeseite gibt die Ableitung der tragfähigen Umsatzpotenziale in Rellingen nach Hauptwarengruppen und EZG-Zonen zzgl. externer Streuzuflüsse wider. Schwerpunkte zeichnen sich v. a. im Sortiment Periodischer Bedarf mit einer Bindungsreserve von ca. 5,5 Mio. Euro p. a. ab.

Ableitung tragfähiger Umsatzpotenziale in Rellingen in den Hauptwarengruppen (Modellrechnung)												
Warengruppe		Kern-EZG	Übriges EZG (I)	Rellingen	Übriges EZG (II)	EZG	Externe Streuzuflüsse			Mögliches Umsatzpotenzial	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial	Bindungsreserve-Entwicklungsspielraum
		Ortsteile Rellingen und Egenbüttel	Ortsteile Hall, Neu-Egen-büttel, Krupunder	Total	Ellerbek, Tangstedt	Total	Umsatzanteil Pinneberg/Halstenbek	Umsatzanteil Regionaler Streuzufluss	Umsatzanteil Überregionaler Streuzufluss			
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	23,2 Mio €	24,0 Mio €	47,2 Mio €	41,3 Mio €	88,5 Mio €						
	Ziel-Kaufkraftbindung	75,0 %	60,0 %	67,4 %	13,0 %	42,0 %						
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	17,4 Mio €	14,4 Mio €	31,8 Mio €	5,4 Mio €	37,2 Mio €	6,0 Mio €	1,6 Mio €	1,6 Mio €	46,4 Mio €	40,9 Mio €	5,5 Mio €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen	5,5 Mio €	5,7 Mio €	11,1 Mio €	9,7 Mio €	20,8 Mio €						
	Ziel-Kaufkraftbindung	25,0 %	15,0 %	19,9 %	5,0 %	13,0 %						
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	1,4 Mio €	0,8 Mio €	2,2 Mio €	0,5 Mio €	2,7 Mio €	0,8 Mio €	0,2 Mio €	0,1 Mio €	3,8 Mio €	2,8 Mio €	1,0 Mio €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen	3,8 Mio €	4,0 Mio €	7,8 Mio €	6,8 Mio €	14,6 Mio €						
	Ziel-Kaufkraftbindung	20,0 %	10,0 %	14,9 %	3,0 %	9,4 %						
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	0,8 Mio €	0,4 Mio €	1,2 Mio €	0,2 Mio €	1,4 Mio €	0,3 Mio €	0,1 Mio €	0,0 Mio €	1,8 Mio €	1,2 Mio €	0,6 Mio €
DIY/Garten/Sport	Nachfragevolumen	5,2 Mio €	5,4 Mio €	10,6 Mio €	9,3 Mio €	19,9 Mio €						
	Ziel-Kaufkraftbindung	75,0 %	55,0 %	64,8 %	31,0 %	49,0 %						
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	3,9 Mio €	3,0 Mio €	6,9 Mio €	2,9 Mio €	9,8 Mio €	5,6 Mio €	3,2 Mio €	1,2 Mio €	19,7 Mio €	19,2 Mio €	0,5 Mio €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen	4,7 Mio €	4,9 Mio €	9,6 Mio €	8,4 Mio €	18,0 Mio €						
	Ziel-Kaufkraftbindung	22,0 %	12,0 %	16,9 %	7,0 %	12,3 %						
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	1,0 Mio €	0,6 Mio €	1,6 Mio €	0,6 Mio €	2,2 Mio €	1,3 Mio €	0,5 Mio €	0,3 Mio €	4,3 Mio €	3,7 Mio €	0,6 Mio €
Hartwaren/Persönl.Bed	Nachfragevolumen	3,9 Mio €	4,1 Mio €	8,0 Mio €	7,0 Mio €	15,0 Mio €						
	Ziel-Kaufkraftbindung	50,0 %	28,0 %	38,8 %	9,0 %	24,9 %						
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	2,0 Mio €	1,1 Mio €	3,1 Mio €	0,6 Mio €	3,7 Mio €	1,1 Mio €	0,3 Mio €	0,2 Mio €	5,3 Mio €	4,7 Mio €	0,6 Mio €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen	46,4 Mio €	48,0 Mio €	94,3 Mio €	82,6 Mio €	176,9 Mio €						
	Ziel-Kaufkraftbindung	57,0 %	42,4 %	49,6 %	12,3 %	32,2 %						
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	26,4 Mio €	20,3 Mio €	46,8 Mio €	10,2 Mio €	56,9 Mio €	15,2 Mio €	5,8 Mio €	3,4 Mio €	81,2 Mio €	72,5 Mio €	8,8 Mio €
	Umsatzanteil	32,5 %	25,0 %	57,6 %	12,5 %	70,1 %	8,0 %	8,0 %	5,3 %	100,0 %	90,3 %	9,7 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; Rundungsdifferenzen möglich

Nachfolgende Übersicht leitet daraus anhand tragfähiger Flächenauslastungen eine nach Branchen differenzierte Ziel-Verkaufsfläche ab. Unter der Annahme, dass sie mit leistungsfähigen Anbietern belegt ist und ein den Möglichkeiten des Standortes Rellingen gerecht werdendes Angebotsspektrum beinhaltet, kann sie als Orientierungsgröße für die weitere Einzelhandelsentwicklung dienen.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in Rellingen								
Warengruppe	Soll-Umsatz Mio.Euro p. a.	Soll-Auslastung Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Flächenreserve VKF qm	
		von	bis	von	bis		min.	max.
Periodischer Bedarf	46,4	5.000	5.500	8.428	9.270	7.460	968	1.810
Modischer Bedarf	3,8	3.000	3.500	1.080	1.260	740	340	520
Elektro/Technik	1,8	4.500	5.000	364	405	160	204	245
DIY/Garten/Freizeit	19,7	1.100	1.250	15.764	17.914	15.470	294	2.444
Einrichtungsbedarf	4,3	1.200	1.400	3.053	3.561	2.810	243	751
Hartwaren/Persönl.Bed.	5,3	2.600	2.800	1.898	2.044	1.760	138	284
Einzelhandel gesamt	81,2	2.358	2.656	30.587	34.454	28.400	2.187	6.054

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Zusammengenommen ermittelt sich für Rellingen daraus über alle Warengruppen hinweg ein zusätzliches, rechnerisch tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial in einem Korridor von rd. 2.187 qm bis 6.054 qm.

Erläuterung der VKF-Reserven im Einzelnen:

- Periodischer Bedarf: ca. 1.000 - 1.800 qm:
u. a. für Objektanpassungen, Verlagerung und/oder Neubau von Lebensmittelmärkten

- Modischer Bedarf: ca. um 300 - 500 qm:
z. B. für kleineren Schuhfachmarkt, Textilfachmarkt
- Elektro/Technik: ca. um 200 qm:
v. a. Objektanpassungen der Fachgeschäfte, Randsortimente - für Vollsortimenter grundsätzlich keine ausreichende Tragfähigkeit.
- Bau-/Heimwerker-/Garten-/Sportbedarf: bis knapp 2.500 qm:
v. a. Sport-Hardware wie Fahrräder, Objektanpassungen örtlich ansässiger Gärtnereien/Blumen/Pflanzen-Anbieter. In dieser Warengruppe kann die tragfähige Verkaufsfläche durch ausstrahlungsstarke Anbieter in Folge der Vorprägung als Baumschulgebiet vergleichsweise einfach überschritten werden
- Einrichtungsbedarf: ca. 200 - knapp 800 qm:
v. a. Objektanpassungen vorhandener Anbieter - für ein Vollsortiment ist das Einzugsgebiet bei Weitem zu klein.
- Hartwaren/Persönlicher Bedarf: ca. um 100 bis knapp 300 qm:
u. a. für Fachhandel Schreibwaren, Bücher, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat - auf Grund der Kleinteiligkeit am Markt schwer umsetzbar.

Die o. g. rechnerischen Flächenreserven im Periodischen Bedarf würden durch die Drogeriemarkt-Planung in Krupunder, ggf. eines weiteren Lebensmittelmarktes bzw. mögliche Erweiterungsplanungen der im Ortszentrum ansässigen Lebensmittelmärkte absorbiert werden.

Fazit

Grundsätzlich bestehen rechnerisch tragfähige Flächenpotenziale in einem Gesamtkorridor von rd. 2.200 bis 6.050 qm, die warengruppenabhängig unterschiedlich hoch ausfallen. Nennenswerte, auch marktseitig realistisch umsetzbare Spielräume liegen vor allem im Periodischen Bedarf vor.

Die ausgewiesenen Ansiedlungsspielräume sind als rechnerisch ermittelte, theoretisch in Rellingen tragfähige Verkaufsflächenpotenziale zu verstehen, was nicht mit realistisch ansiedelbaren Flächen gleichzusetzen ist. Trotz größerer Spielräume in einzelnen Sortimenten dürfte, mit Ausnahme des Periodischen Bedarfs, die Ansiedlung entsprechender Fachmärkte bspw. aufgrund typischer Flächenanforderungen der Betreiber, notwendiger Reichweite und ggfs. landesplanerischer Restriktionen (Überschreitung des Kongruenzgebotes, mangels zentralörtlicher Funktion grundsätzliche Beschränkung der Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsprojekte auf Dimensionierungen bis 800 qm) unwahrscheinlich sein. Siehe hierzu auch Kap. 4 "Konzeptteil".

Die (Wieder-)Ansiedlung kleinerer inhabergeführter Fachgeschäfte, die zum Teil erst vor wenigen Jahren abschmolzen, ist kaum kalkulierbar, da hierfür im Unterschied zu größeren filialisierenden Systemen kaum expansionsfähige und -willige Betreiber zur Verfügung stehen.

Das eng begrenzte Einzugsgebiet, allgemein niedrige Renditen bei erhöhtem unternehmerischen Risiko, eine zunehmende Konzentration auf Filial- und Verbundsysteme sowie Marktanteilsverluste des Stationären Handels an den Distanzhandel (Onlinehandel) lassen eine Restaurierung abgeschmolzener Fachhandelsstrukturen immer unsicherer werden.

Eine wesentliche Voraussetzung ist standortseitig stets die Anknüpfung an einen oder mehrere ausstrahlungs- und frequenzstarke Ankerbetriebe. Im Ortszentrum liegt sie in direkter Nachbarschaft zum dort bestehenden Edeka-Markt, nicht jedoch in den Nebenlagen vor.

4 KONZEPTTEIL

4.1 Zusammenfassung der Ausgangslage und Implikationen der zukünftigen Einzelhandelssteuerung

Standortrahmenbedingungen in Rellingen

Die im Suburbanen Hamburger Umland gelegene Gemeinde Rellingen zählt gegenwärtig rd. 13.500 Einwohner, davon leben rd. 52 % im Ortsteil Rellingen-Ort und rd. 27 % bzw. 21 % in den Ortsteilen Egenbüttel bzw. Krupunder.

Die Ortsteile sind siedlungsstrukturell und räumlich weitgehend separiert und über das Gemeindegebiet gestreut. Zwischen den Ortsteilen erstrecken sich vorwiegend Landwirtschafts- bzw. durch Gartenbaubetriebe/Baumschulen genutzte Flächen. Auch der einwohnerstärkste Ortsteil Rellingen-Ort rangiert mit rd. 7.100 Einwohnern unterhalb der Schwelle von etwa 10.000 Einwohnern, die von der Landesregierung Schleswig-Holstein für die zentralörtliche Einstufung als Stadtrandkern II. Ordnung gefordert wird. Die Siedlungsstruktur sowie die Lage des Ortszentrums im Westen des Gemeindegebietes ist ein wesentlicher Grund dafür, dass das Zentrum die Rellinger Bevölkerung nicht gleichermaßen ansprechen kann. Dies wird durch die niedrigeren Marktdurchdringungen in den entfernteren Ortsteilen Krupunder und Neu-Egenbüttel verdeutlicht.

In den vergangenen Jahren lag eine stabile Entwicklung des Einwohnerbestandes vor, im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2011 konnte die Einwohnerzahl um ca. 0,6 % erhöht werden. Laut aktueller regionaler Bevölkerungsprognose für den Kreis Pinneberg mit dem Basisjahr 2012 wird für Rellingen bis 2030 mit einem geringen Rückgang der Einwohnerzahl um ca. -1 % gerechnet.

Berufseinpendler mit Arbeitsort Rellingen sorgen einerseits für Kaufkraftzuflüsse, während zugleich durch Berufsauspendler Kaufkraftabflüsse aus Rellingen generiert werden. Trotz seiner Nähe zur dominierenden Stadt Hamburg nimmt Rellingen eine wichtige Position als Arbeitsort ein und weist einen deutlich positiven Pendlersaldo von 626 auf. Hauptzielort für Auspendler (derzeit rd. 4.340) sind Hamburg, Pinneberg und Halstenbek. Diese Städte sind zugleich die wesentlichen Quellorte für Einpendler (rd. 4.970).

Das für den stationären Ladenhandel relevante Nachfragevolumen in Rellingen beläuft sich unter Beachtung der örtlichen Kaufkraftkennziffer von 132,8 auf rd. 94,3 Mio. Euro p. a.

Einzelhandel in Rellingen

Der aktive Verkaufsflächenbestand in Rellingen umfasst ca. 28.400 qm verteilt auf 56 Verkaufsstellen, davon ca. 4.200 qm in 34 Verkaufseinheiten im Ortszentrum.

Die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung in Rellingen liegt mit rd. 2,1 qm je Einwohner einerseits deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,4 qm/EW. Andererseits wird dieser Befund im grund- und mittlerzentralen Vergleich sowie in Abhängigkeit der betrachteten Warengruppe, relativiert. Die hohe durchschnittliche Flächenausstattung in Rellingen resultiert maßgeblich aus einem überdurchschnittlich ausgebauten Angebot im flächenextensiven Sortiment DIY/Garten/Heimwerken. In den Branchen Modischer Bedarf, Elektro/Technik und Hartwaren/Sonstiger persönlicher Bedarf liegen hingegen deutlich unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Verkaufsflächen vor.

Der Einzelhandelsumsatz in Rellingen wird gegenwärtig auf ca. 72,5 Mio. Euro p. a. geschätzt. In Verbindung mit der Gesamtverkaufsfläche beläuft sich die Gesamtauslastung auf ca. 2.550 Euro/qm Verkaufsfläche p. a. Der Wert ist vergleichsweise niedrig, korreliert jedoch mit der allgemein hohen Flächenausstattung insbesondere im flächenextensiven DIY/Garten/Freizeit-Bereich.

Im Ortszentrum mit dem Schwerpunkt auf kleinteiligen und somit flächenintensiven Anbietern werden deutlich höhere durchschnittliche Flächenauslastungen von ca. 5.080 Euro je qm VKF p. a. generiert. Neben einigen Filialisten sind dort überwiegend kleinere bis mittlere inhabergeführte Fachgeschäfte standortprägend, welche tendenziell jedoch im Abschmelzen begriffen sind. Auf den Hauptgeschäftsbereich Ortszentrum entfallen mit rd. 21,3 Mio. Euro p. a. knapp 30 % des Rellinger Umsatzpotenzials.

Alle weiteren Einzelhandelsstrukturen sind in siedlungsstrukturell integrierten Streulagen ansässig. Nennenswerte disfunktionale Einzelhandelsentwicklungen - d. h. Nahversorger und größere "zentrenrelevante" Anbieter an nicht integrierten Standorten - liegen in Rellingen nicht vor. Wesentliche Lagen sind ein Standortverbund u. a. mit Aldi und Budnikowsky in der westlichen Hauptstraße (Grüner Weg) sowie ein 2013 neu eröffnetes Nahversorgungszentrum mit Aldi und Edeka in Krupunder.

Solitär im westlichen Gemeindegebiet agiert ein Hagebaumarkt, in Krupunder sind zudem u. a. ein Futterhaus-Zoo-Fachmarkt, in weiteren Streulagen ist ein Gärtnerei-/ Baumschulbetrieb ansässig.

Einzugsgebiet, Umland-Wettbewerb und Kaufkraftbindung

Das tatsächliche und vom Ortszentrum noch in ausreichender Intensität ansprechbare Einzugsgebiet Rellengens umfasst neben der Gemeinde selbst die nördlich anliegenden Nachbargemeinden Ellerbek und Tangstedt und ist nach der Intensität der Marktdurchdringung in zwei Zonen gegliedert. Das Kerneinzugsgebiet bilden die Siedlungsschwerpunkte Rellingen-Ort und Egenbüttel, das verbleibende Gemeindegebiet (Hall, Neu-Egenbüttel, Krupunder) sowie Ellerbek und Tangstedt bilden das übrige Einzugsgebiet mit deutlich abgeschwächter Kaufkraftbindung. In toto leben im abgegrenzten Einzugsgebiet 25.360 Einwohner - sie bilden in etwa die Grundlage für eine Tragfähigkeitsermittlung von Einzelhandelsbetrieben im Ortszentrum.

Naturgemäß wird die Marktdurchdringung und somit das Einzugsgebiet im Osten, Süden und Westen deutlich limitiert durch die angrenzenden übergeordneten Zentren Hamburg, Halstenbek und Pinneberg mit umfassenden Versorgungsstrukturen. Alternative benachbarte Einkaufsstandorte sind u. a. die Pinneberger Innenstadt mit der Rathauspassage, die Fachmärkte in der Wohnmeile Halstenbek sowie auch das Halstenbeker Ortszentrum.

Die Kaufkraftbindung des Rellinger Einzelhandels beläuft sich innerhalb der Gemeinde selbst über alle Warengruppen auf durchschnittlich rd. 43 %. Im Kern-Einzugsgebiet fällt sie aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen mit rd. 51 % am höchsten aus und in den Rellinger Ortsteilen des übrigen Einzugsgebietes beläuft sie sich auf rd. 35 %. In den dem übrigen Einzugsgebiet zugeordneten Nachbargemeinden Ellerbek und Tangstedt fällt sie auf Grund größerer Entfernung zum Rellinger Einzelhandel, eigener Nahversorgungsstrukturen sowie der Nähe zu alternativen Angebotsstandorten mit durchschnittlich ca. 10,6 % nochmals geringer aus.

Deutliche Unterschiede der Kaufkraftbindung liegen innerhalb der Hauptwarengruppen vor. Die gering ausgebauten Angebotsstrukturen in den Warengruppen Modischer Bedarf und Elektro/Technik führen zu deutlich geringeren Bindungsquoten als in den besser ausgebauten Warengruppen. Wie für kleinere Gemeinden typisch, wird die höchste Bindungsquote im nahversorgungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf erzielt, gefolgt von DIY/Garten/Freizeit. Letzteres ist generell eher ungewöhnlich, ist aber mit dem gut ausgebauten Angebot im Bereich Garten und den gut aufgestellten Hagebau-Markt erklärbar.

Die aktuellen Warengruppen legen grundsätzlich über alle Warengruppen weiteres Bindungspotenzial offen, sodass infolgedessen zusätzlich rechnerisch tragfähige Verkaufsflächenreserven in Rellingen bestehen.

Ansiedlungsspielräume in Rellingen

Mögliche zusätzliche Umsatzpotenziale und daraus über wirtschaftliche Flächenproduktivitäten abgeleitete zusätzliche Verkaufsflächen-spielräume werden rechnerisch, in Abhängigkeit der zugrunde gelegten Flächenauslastungen, auf einen Korridor von rd. 2.200 qm bis rd. 6.100 qm geschätzt.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in Rellingen								
Warengruppe	Soll-Umsatz Mio.Euro p. a.	Soll-Auslastung Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Flächenreserve VKF qm	
		von	bis	von	bis		min.	max.
Periodischer Bedarf	46,4	5.000	5.500	8.428	9.270	7.460	968	1.810
Modischer Bedarf	3,8	3.000	3.500	1.080	1.260	740	340	520
Elektro/Technik	1,8	4.500	5.000	364	405	160	204	245
DIY/Garten/Freizeit	19,7	1.100	1.250	15.764	17.914	15.470	294	2.444
Einrichtungsbedarf	4,3	1.200	1.400	3.053	3.561	2.810	243	751
Hartwaren/Persönl.Bed.	5,3	2.600	2.800	1.898	2.044	1.760	138	284
Einzelhandel gesamt	81,2	2.358	2.656	30.587	34.454	28.400	2.187	6.054

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Die ausgewiesenen Ansiedlungsspielräume sind als rechnerisch ermittelte, theoretisch in Rellingen tragfähige Verkaufsflächenpotenziale zu verstehen. Trotz größerer Spielräume in einzelnen Sortimenten dürfte, mit Ausnahme des Periodischen Bedarfs, die Ansiedlung entsprechender Fachmärkte bspw. aufgrund typischer Flächenanforderungen der Betreiber, notwendiger Reichweite und ggfs. landesplanerischer Restriktionen unwahrscheinlich sein. Rellingen verfügt über keinen zentralörtlichen Status, sodass großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß den landesplanerischen Regularien grundsätzlich nicht oder nur als tolerierte Zielabweichung zulässig sind.

4.2 Zentraler Versorgungsbereich in Rellingen

Den in Kap. 3.3.2 dargestellten Kriterien folgend sind nach der Erhebung der Erdgeschossnutzungen die Zentralen Versorgungsbereiche in Rellingen bestimmt und im Detail mit der Gemeinde Rellingen räumlich abgegrenzt worden. Demnach kann einzig der Hauptgeschäftsbereich im Verlauf der Hauptstraße in Rellingen-Ort als Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rellingen ausgewiesen werden. Nur dort befinden sich städtebaulich integrierte, hinreichend zusammenhängende Geschäftssubstanzen bei gleichzeitig hoher Nutzungsdurchmischung. Die Lagebereiche Aldi/Budnikowsky im Grünen Weg im Westen der Gemeinde sowie Aldi/Edeka in der Kellerstraße in Krupunder erfüllen aus gutachterlicher Sicht nicht die Voraussetzungen für einen Zentralen Versorgungsbereich.

Darüber hinaus bestehen Nahversorgungsstandorte in siedlungsstrukturell ausreichend integrierten Streulagen, namentlich

- Grüner Weg/Hauptstraße (Aldi/Budnikowsky/Getränke Hoffmann)
- Kellerstraße (Aldi/Edeka).

Sie übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die anliegenden Wohngebiete bzw. ergänzen im Falle des Grünen Weges das nahe gelegene Ortszentrum und sind v. a. auch fußläufig für die nicht motorisierte Wohnbevölkerung gut zu erreichen.

4.3 Zentrenrelevante Sortimente in Rellingen

Im Hinblick auf die Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung wird zwischen zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden:

■ Zentrenrelevante Sortimente

Als zentrenrelevant klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:

- Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung des Ortszentrums/der Innenstadt und/oder sind für ihr Umfeld mitprägend.
- Sie sind in marktführender Ausprägung im Ortszentrum/in der Innenstadt vertreten bzw. werden kundenseitig dort regelmäßig erwartet.
- Sie benötigen in der Regel keine unmittelbar zugeordneten eigenen Stellplätze bzw. ihre Waren können ohne Pkw abtransportiert werden.
- Sie weisen ein potenziell hohes Kopplungspotenzial untereinander auf.
- Sie sprechen einen größeren Käuferkreis an, d. h. es handelt sich nicht um "Special-Interest"-Produkte für kleine Bevölkerungsminoritäten.
- Ihre Belastbarkeit für ein innerstädtisches/innerörtliches Mietniveau ist im Allgemeinen gewährleistet.

■ Nahversorgungsrelevante Sortimente

Als nahversorgungsrelevant klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:

- Es handelt sich primär um Lebensmittel und Verbrauchsgüter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Hauptanbieter sind typischerweise Lebensmittelmärkte.
- Lebensmittel und Verbrauchsgüter sollen zur Sicherstellung einer flächendeckenden und wohnortnahen (im Idealfall auch fußläufigen) Versorgung beitragen.

- gen) Nahversorgung sowohl in zentralen Lagen als auch in siedlungsstrukturell integrierten Stadtteillagen angeboten werden.
- An Nahversorgungsstandorten stellen Lebensmittel/Verbrauchsgüter die standort- und frequenzbildende Leitbranche dar.
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente sind stets auch zentrenrelevant.

■ *Nicht zentrenrelevante Sortimente*

Nicht als zentrenrelevant klassifizierte Sortimente weisen typischerweise folgende Merkmale auf:

- Hoher Flächenbedarf, meist gekoppelt mit geringer Flächenproduktivität und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Großformatige oder sperrige Waren; Pkw für Abtransport regelmäßig erforderlich, ebenso direkte Stellplatzzuordnung zum Betrieb.
- Das Sortiment ist im Ortszentrum/der Innenstadt weder marktführend noch standortprägend vertreten.
- Ein umfassendes Angebot in diesem Sortiment wird kundenseitig im Ortszentrum/in der Innenstadt bzw. an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Geringes Kopplungspotenzial mit typischen zentrenrelevanten Sortimenten.
- Das Sortiment ist Nischensortiment bzw. an einem eng begrenzten "Special-Interest"-Käuferkreis orientiert.

Bei der Zuordnung konkreter Warengruppen zu den vorstehend aufgeführten Sortimentstypen kann es vorkommen, dass nicht alle Kriterien gleichermaßen erfüllt sind bzw. eine Zuordnung nicht eindeutig vorgenommen werden kann.

Insoweit bestehen im Einzelfall durchaus Ermessensspielräume bei der Sortimentszuordnung. Für Rellingen ergibt sich daraus nachfolgend aufgeführter Sortimentskatalog.

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Rellingen		
Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente beispielhaft dafür:
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	
Zulässige Standorte ab 100 qm VKF: nur im Ortszentrum Rellingen	Zulässige Standorte: Ortszentrum, sonstige siedlungsstrukturell integrierte Lagen der Gemeinde Rellingen	Zulässige Standorte: Ortszentrum; integrierte, teilintegrierte und auch nicht integrierte Streulagen sowie ggf. auch Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Lebensmittel	Haushaltselektrogeräte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) ¹ , Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Bücher	Getränke ¹	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Spielwaren	Tabakwaren	Zoobedarf
Schreibwaren/Bürobedarf	Zeitungen/Zeitschriften	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Uhren/Schmuck	Blumen, Floristik	Leuchten
Geschenkartikel		Bad- und Sanitärbedarf
Optik/Hörgeräteakustik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
		Rolläden und Markisen
		Campingartikel, Caravan- und Boots-ausrüstung

¹ Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

4.4 Leitlinien für die künftige Einzelhandelssteuerung

4.4.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

In Rellingen wird für die Kunden in einzelnen Sortimenten ein für die Gemeindegröße vergleichsweise recht umfassendes Einzelhandelsangebot vorgehalten. In anderen Warengruppen besteht jedoch Optimierungs- und/oder Ausbaubedarf.

Generell gilt, dass aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde Rellingen großflächiger Einzelhandel, d. h. < 800 qm VKF, grundsätzlich nicht zulässig ist und einen Zielverstoß ggü. dem Zentralitätsgebot bzw. dem Kongruenzgebot des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein bedeuten würde⁸. Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird seitens der Landesplanung in Rellingen im Einzelfall als Zielabweichung toleriert. Dies trifft bspw. auf die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes in der Kellerstraße im Ortsteil Krupunder zu, den die Landesplanung unter Anerkennung der Lage der Gemeinde Rellingen auf der Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn mit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung in einem dicht besiedelten Raum mitgetragen hat.⁹ Ein Anspruch auf Ansiedlung großflächigen Einzelhandels besteht grundsätzlich nicht.

Das Ortszentrum soll als Einzelhandelsstandort insgesamt stabilisiert und seine Entwicklungsfähigkeit gesichert werden. Ziel ist es die besondere Attraktivität eines möglichst breiten Angebots-, Dienstleistungs- und Gastronomiespektrums auf engem Raum in Kombination mit Aufenthaltsqualität und kurzen Wegen zu garantieren.

⁸ LEP Schleswig-Holstein 2010, S. 53 f.: Ziele 3 (Zentralitätsgebot) und 5 (Kongruenzgebot)

⁹ lt. Stellungnahme des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein; Landesplanungsbehörde vom 07.12.2011

Die zentrenrelevanten Angebotskomponenten im Nonfood-Bereich sind weitestgehend im Ortszentrum konzentriert, sollten aber verdichtet und ausgebaut oder wiederangesiedelt werden. Dies betrifft vor allem das Angebot im Modischen Bedarf und Fachgeschäfte aus dem Spektrum Haushaltswaren, Schreibwaren und eine Buchhandlung.

Das Ortszentrum soll auch künftig mit allen Verkehrsarten zügig und konfliktarm aufgesucht werden können. Für Pkw-Kunden sollten ausreichend einkaufsnahe Stellplätze vorgehalten werden. Es sollten jedoch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung in Erwägung gezogen werden, um eine sichere und attraktive Aufenthaltsqualität im Ortszentrum zu gewährleisten. Hierzu zählen auch zusätzliche sichere Querungsmöglichkeiten der Hauptstraße.

In Rellingen bereits am Markt befindliche Betriebe sollen sich unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen auch künftig weiterentwickeln und an die in ihrer Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen anpassen können.

Der Ausbau der Versorgungsstrukturen in Rellingen-Krupunder ist nach der Ansiedlung des genehmigten Drogeriemarktes am Nahversorgungsstandort Kellerstraße abgeschlossen. Die Ausstattung ist damit in Krupunder künftig - gemessen an ihrem Nahversorgungsauftrag - mehr als angemessen.

Rellingen liegt innerhalb eines traditionellen Baumschul- bzw. Gartenbaugebietes. Vorhandenen Einzelhandelsbetrieben bzw. ortsansässigen Produzenten sollte eine adäquate Weiterentwicklung bzw. ein Ausbau möglich sein, um lokale Absatzmöglichkeiten der erzeugten Produkte zu gewährleisten. Neuansiedlungen von gemäß LEP in Rellingen ohnehin prinzipiell nicht zulässigen, großflächigen (Filial-)Betrieben dieser Branche sollten auch mit Rücksicht auf die Sicherung der besonderen lokalen Angebotsstruktur verhindert werden.

4.4.2 Umgang mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Unabhängig von den aus der aktuellen und kurz- bis mittelfristig absehbaren Marktsituation heraus berechneten Ansiedlungspotenzialen gelten prinzipiell folgende Richtlinien zur Sortimentssteuerung in Rellingen:

■ Zentrenrelevante Sortimente

- Zum Schutz der vorwiegend kleinteilig geprägten Angebotsstruktur im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum sollen Neuansiedlungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab 100 qm Verkaufsfläche grundsätzlich dem Ortszentrum vorbehalten sein. Diese Einschränkung gilt vor allem für die weitere Arrondierung von Handelsclustern (Aldi/Edeka-Nahversorgungszentrum in Krupunder; Aldi/Budnikowsky-Standort im Grünen Weg), um deren Ausbau zu Einkaufszentren vorzubeugen. Der Schwellenwert von 100 qm VKF orientiert sich an der durchschnittlichen Verkaufsfläche im Ortszentrum von zzt. rd. 120 qm mit dem Ziel, gleichartige bzw. großflächigere Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Ortszentrums zu verhindern, um die dortige Angebotssubstanz nicht zu gefährden.
- Als branchentypische Rand-/Aktionssortimente mit maximal 10 % Verkaufsflächenanteil bzw. maximal 100 qm je Sortiment sollen zentrenrelevante Sortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sein.

In begründeten Ausnahmefällen und falls dies z. B. betriebsnotwendig ist, kann die Obergrenze überschritten werden. Diese Vorgabe kommt allerdings primär bei großflächigen Betrieben zum Tragen, welche in Rellingen grundsätzlich nur im Rahmen von Zielabweichungen möglich sind und insoweit ihrerseits bereits Ausnahmecharakter tragen.

■ Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte)

- Grundsätzlich im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum und in siedlungsintegrierten Lagen zulässig.
- Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente in Lebensmittelmärkten außerhalb des Ortszentrums werden auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- Standorte außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches dürfen nur soweit entwickelt werden, wie sie die Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte im Zentralen Versorgungsbereich sowie die wohnortnahe Nahversorgung nicht gefährden. Wegen der engen siedlungsstrukturellen Zusammenhänge können Verflechtungen auch auf die Nachbargemeinden, v. a. Pinneberg und Halstenbek, übergreifen. Daher ist eine Neuentwicklung in jedem Fall fachgutachterlich zu prüfen.
Als Orientierung für ein mögliches Gefährdungspotenzial für das vorhandene Nahversorgungsnetz kann vorab bereits die Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen für Rellingen dienen. Eine wesentliche Überschreitung signalisiert erhöhte Verdrängungsrisiken.

Mit Hinblick auf die für das gesamte Ortszentrum wichtige Ankerfunktion des dortigen Lebensmittel-Vollsortimenters soll außerhalb des Ortszentrums allerdings grundsätzlich kein weiterer Vollsortimenter in Rellingen angesiedelt werden. Insoweit kommen für Ansiedlungen außerhalb des Ortszentrums nur Lebensmittel-Discounter als ergänzende, dem Ortszentrum nachgeordnete Nahversorger - Größenordnung als Orientierung ca. +/- 1.000 qm VKF - in Frage, und davon realiter auch nur eine Einheit. Eine konkrete Fläche kann derzeit nicht benannt werden; auch dies unterstreicht den Prüfbedarf im Falle einer konkreten Planung.

Der Standort sollte in siedlungsintegrierter Lage im siedlungsstrukturellen Zusammenhang des Kernortes liegen (der Raum Krupunder kann als sehr gut versorgt gelten und scheidet aus), dabei konfliktfrei erschließbar und auch ausreichend verkehrorientiert, denn aus einem rein fußläufigen Umfeld allein kann in Rellingen kein marktüblicher Lebensmittelmarkt ausreichend tragfähig agieren. Fußläufige Deckungslücken bestehen z. B. in den Ortsteilen Egenbüttel und Hall (s. EHK Kap. 3.4).

- Gegen eine Verlagerung von Penny an einen integrierten Standort in Rellingen/Kernort außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sollte nichts sprechen, sofern im Zentralen Versorgungsbereich selbst keine Möglichkeit zur marktgängigen Neuaufstellung besteht und idealerweise zugleich im Zuge einer Verlagerung z.Zt. bestehende räumliche Lücken in der Nahversorgungsabdeckung geschlossen werden können.
- Sollte im Ortskern ein Discounter-Standort zusätzlich zu einer Neuentwicklung Edeka Böge im Verbund mit diesem ge-

schaffen werden können, sollte diese Option Vorrang vor einer Neuansiedlung außerhalb des Ortskerns erhalten. Käme es tatsächlich zu einer Verlagerung von Aldi in den Ortskern, könnte dessen weiterhin durchaus marktgängiges Altobjekt im Rahmen einer Neuaufstellung von Penny genutzt werden (Flächentausch); darüber hinaus kommen natürlich auch weitere alternative Betreiber in Betracht. Allerdings sollte kein weiterer Flächenausbau, insbesondere nicht die Ertüchtigung für einen Vollsortimenter, erfolgen. Eine Umwandlung für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte bei Bedarf ermöglicht werden, dieser Wunsch wäre aber nicht wahrscheinlich.

■ *Nicht zentrenrelevante Sortimente*

Da in Rellingen aufgrund des fehlenden zentralörtlichen Status großflächiger Einzelhandel prinzipiell nicht entwickelt werden darf, besteht grundsätzlich kein Regelerfordernis. Für den Fall, dass die Landesplanung Schleswig-Holstein entsprechende Ausnahmen mitträgt, gelten folgende Entwicklungsempfehlungen:

- keine Standorteinschränkungen; soweit in Großflächen zentrenrelevante Randsortimente geführt werden, erfolgt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum eine Beschränkung auf maximal 10 % Verkaufsflächen-Anteil für zentrenrelevante Randsortimente bzw. 100 qm je Einzelsortiment.
- Soweit in Einzelfällen ein höherer Anteil zum Erhalt der Marktgängigkeit erforderlich ist, kann auf Basis einer fachgutachterlichen Wirkungsanalyse ein höherer Anteil zulässig sein.

4.4.3 Leitsätze und Empfehlungen zum ZVB Ortszentrum

■ Leitsätze

- Das Hauptzentrum in Rellingen ist der Zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum in der vorgeschlagenen Abgrenzung.
- Das Ortszentrum soll als marktführender Standort für zentrenrelevante Sortimente, Gastronomie und ladennahe Dienstleistungen gesichert und entwickelt werden.

■ Entwicklungsempfehlungen

- Es sollten Angebotsoptimierungen mit dem Ziel forciert werden, auch jüngere Kundenkreise für den Besuch im Ortszentrum zu gewinnen. Wie die Kundenbefragung zeigt, ist der Anteil jüngerer Besucher im Ortszentrum derzeit nur gering, auch in Bezug zu der in Kap. 2 dargestellten Altersstruktur innerhalb der Gemeinde Rellingen nur unterproportional vertreten.
Denkbar wären bspw. ein modernes (Tages)-Gastronomieangebot, ein Biomarkt, Mode- oder Schuhfachmarkt, ggf. auch ein Fachgeschäft für Baby-/Kinderbekleidung oder -bedarf. Sofern Penny sein derzeitiges, nicht mehr den markt- und betreiberseitigen Anforderungen entsprechendes Objekt in der Hauptstraße verlassen sollte, böte sich dessen Ladenfläche hierfür an.
- Im Rahmen der Besucherbefragung wurde zudem v. a. ein Ausbau des Modeangebotes sowie u. a. auch ein Ausbau bzw. eine Wiederansiedlung von Angeboten in den Segmenten Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren, Schreib-

waren und Bücher gewünscht. Diese vermissten Sortimente decken sich mit der vor Ort erhobenen geringen Ausstattung des Ortszentrums mit derartigen Anbietern. Daher wird empfohlen, zur Optimierung der Angebotsstruktur im Ortszentrum eine gezielte (Wieder-)Ansiedlung entsprechender Anbieter zu unterstützen und somit zu einer Attraktivitätssteigerung sowie einer Erhöhung der Besucherfrequenzen beizutragen, was die Chance eines Zentralitätsgewinn des Ortszentrums birgt.

- Wesentlicher Frequenzbringer im Ortszentrum und Verbindungsglied zwischen der Hauptlage und der Nebenlage am Markt ist Edeka Böge. Grundsätzlich sollte dem Betreiber ermöglicht werden, seinen mit Objektmängeln behafteten Markt neu aufzustellen und somit einen langfristigen Bestand zu unterstützen. Eine damit einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche wäre im Hinblick auf den Umfeld-Wettbewerb schlüssig, sollte jedoch im Rahmen einer gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich möglicher schädlicher Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und benachbarte Zentren geprüft werden. Eine größere Erweiterung bedarf ferner einer gesonderten Tolerierung der Landesplanung im Rahmen einer Zielabweichung. Erwogen werden sollte unter gezielter Ausnutzung seiner Zentralität die Integration kleinerer Anbieter (Konzessionäre) im Eingangsbereich eines Objektneubaus; denkbar wären bspw. eine kleinere Buchhandlung, ein Haushaltswarenanbieter, Geldautomat).
- Derzeit spekulativ, jedoch auf Sicht nicht ausgeschlossen ist die Möglichkeit, auch Edeka Böge zu einem Verbundstandort mit einem Discounter, vorzugsweise kommt hier die Fa. Aldi

in Betracht, auszubauen. Ausstrahlung und Frequentierung des Ortszentrums würden dadurch spürbar gestärkt. Diese Option ist der Neuentwicklung eines zusätzlichen Discountmarktes außerhalb des Ortszentrums vorzuziehen. Im Falle einer Aldi-Verlagerung sollte dessen Altobjekt im Rahmen des vorhandenen Baurechts nachgenutzt werden (Sondergebiet Lebensmitteldiscounter mit max. 1.100 qm VKF). Eine Erweiterung zu einem Lebensmittel-Vollsortimenter ist dort nicht erwünscht.

- Im Ortszentrum sollte die Installation eines Geldautomaten des weit verbreiteten Cash-Group-Verbundes verfolgt werden. In der Kundenbefragung wurde das Fehlen einer Bargeldbezugsquelle für Kunden der angeschlossenen Banken moniert. Sie sollte zur Basisausstattung eines Ortszentrums dieser Größe zählen.
- Abgesehen von angebotsseitigen Aspekten waren verkehrliche Belange die zentralen Kritikpunkte in der Besucherbefragung; vornehmlich die starke Verkehrsbelastung in der Hauptstraße. Sofern möglich, sollten daher zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum sowie der Sicherheit der Besucher, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung umgesetzt werden. Zu beachten ist diesbezüglich jedoch, dass Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf der anderen Seite eine Reduzierung der Kundenfrequenzen nach sich ziehen können. Insbesondere die Anzahl der Zufallskunden könnte bei einer durch entsprechende Maßnahmen ausgelösten Reduzierung der Durchgangsverkehre abnehmen.

- In der Hauptstraße ist zudem eine Verringerung des Konfliktpotenzials zwischen Fußgängern und Radfahrern anzustreben.
- Der Bereich um den neugestalteten Platz "Am Markt" ist eine Nebenlage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, die u. a. mit der dort gelegenen Bücherei dennoch für das Ortszentrum von Bedeutung ist. Größere Chancen für eine Aufwertung als Einzelhandelslage werden aufgrund der von der Hauptstraße abgesetzten Lage nicht gesehen und sollten auch nicht verfolgt werden, da damit einerseits die Installation eines Einzelhandel-Gegenpols zum Hauptgeschäftsbereich und insbesondere andererseits das Risiko von Ladenleerständen und somit möglicher Fehlinvestments vermieden wird. Vielmehr bieten sich der Ausbau bzw. der Erhalt von das Ortszentrum ergänzenden Funktionen bspw. aus dem Gesundheitsbereich an.

4.4.4 Planungshorizont

- Das Konzept soll als mittelfristige Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung - und -steuerung in Rellingen dienen.
- Geeigneter Zeitraum für eine Aktualisierung wäre nach Realisierung der derzeit konkret anhängigen bzw. noch unkonkreten, mittelfristig jedoch absehbaren Einzelhandelsplanungen
 - Neubau Drogeriemarkt in Krupunder (genehmigt)
 - mögliche Erweiterung/Modernisierung Edeka Böge
 - mögliche Erweiterung Aldi am Standort Grüner Weg
 - möglicher Ausbau oder ggf. auch Verlegung des Penny-Discounters im Ortszentrum

Durch die Umsetzung der o. g. Maßnahmen würden nach derzeitigem Ermessen die vorhandenen Ansiedlungsspielräume in Rellingen im Periodischen Bedarf weitgehend absorbiert.

In den weiteren Warengruppen sind derzeit keine hinreichend konkretisierten Planungen bekannt.

Unabhängig von den o. g. Planungen sollte generell nach 5-7 Jahren eine Aktualisierung der Marktanalyse sowie eine Überprüfung und ggfs. Neuausrichtung der Einzelhandelspolitik erfolgen.