

Betreff

Beratung und Beschlussfassung über das Ortskernentwicklungskonzept der Gemeinde Gelting

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

06.05.2020

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)

Sitzungstermin

Status

Ö

Sachverhalt:

Der Entwurf des Abschlussberichts des Orts(kern)entwicklungskonzeptes der Gemeinde Gelting ist fertig gestellt. Grundlage des Konzeptes war zunächst die Bestandsanalyse. In mehreren Sitzungen der Lenkungsgruppe wurde der Handlungsbedarf ermittelt und im Rahmen des Zukunftsgesprächs sowie mehrerer Werkstattgespräche näher betrachtet. Auch für Kinder und Jugendliche wurde ein Workshop durchgeführt. Die Handlungsfelder reichen von Siedlungsentwicklung und Wohnen, Gewerbe und Versorgung, Tourismus, Ortszentrum und Ortsbild über Soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Dorfgemeinschaft bis hin zu Mobilität und Verkehr. Der Entwurf ist seitens des Planungsbüros GRZwo allen Beteiligten und Interessierten vorgestellt worden und allen Gemeindevertretern/-innen in der Endfassung zugegangen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt, dem Abschlussbericht wie im Entwurf vorgelegt zuzustimmen.

Anlagen:

Entwurf Orts(kern)entwicklungskonzept



*Wir gestalten
unser Gelting!*

ABSCHLUSSBERICHT

Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Gelting

- ENTWURF -

Das Projekt wird im Rahmen der „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes mit Mitteln des Bundes und des Landes“ gefördert.



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

ORTSKERNENTWICKLUNGSKONZEPT

GEMEINDE GELTING

— ENTWURF —

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Gelting

Amt Geltinger Bucht
Holmlück 2
24972 Steinbergkirche

durch



Stadtplanerin Dipl.-Ing. Camilla Grätsch
B.Sc. Urbanistik Constantin Krusche
Dipl.-Ing. (Architektur) Julia Flüge

Ballastbrücke 12
24937 Flensburg
Tel.: 0461 – 254 81
Fax.: 0461 – 263 48

info@grzwo.de

Stand: 14.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

0	Einleitung.....	1
1	Bestandsanalyse	5
1.1	Lage und Verflechtungen	5
1.1.1	Lage im Raum.....	5
1.1.2	Übergeordnete Planungen	6
1.2	Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungen.....	13
1.2.1	Bevölkerungsentwicklung	13
1.2.2	Altersstruktur	14
1.2.3	Haushaltsstruktur	16
1.2.4	Entwicklung der Wohneinheiten	17
1.2.5	Gebäudebestand und Nutzung.....	19
1.2.6	Wohnen im Alter.....	20
1.3	Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen bis 2030.....	21
1.4	Siedlungsentwicklung und Innenentwicklungspotenziale	25
1.4.1	Historische Siedlungsentwicklung	25
1.4.2	Nutzungslagen	26
1.4.3	Erhebung der Innenentwicklungspotenziale	29
1.4.4	Suchflächen der Siedlungsentwicklung	33
1.5	Nahversorgung: Einzelhandel und Dienstleistungen.....	36
1.6	Gesundheitsversorgung und Pflege	40
1.7	Soziale Infrastruktur und Dorfgemeinschaft.....	43
1.7.1	Kindertagesstätten	43
1.7.2	Grundschule Gelting	45
1.7.3	Öffentliche Einrichtungen und Treffpunkte der Dorfgemeinschaft.....	46
1.7.4	Sportstätten und Bewegungsräume	48
1.7.5	Feuerwehrgerätehaus – Feuerwehr	51
1.8	Ortszentrum	52
1.9	Tourismus und Naherholung	57
1.10	Verkehr und Mobilität	64

2	Bestandsbewertung – Stärken-Schwächen-Analyse	68
2.1	Vorgehen: ergänzende Gutachten und aktivierende Beteiligung	68
2.2	SWOT-Analyse	69
3	Ziele, Handlungsfelder - Entwicklungsbedarf	76
3.1	Handlungsfeld Siedlungsentwicklung – Wohnen	77
3.2	Handlungsfeld Gewerbliche Entwicklung – Einzelhandel.....	85
3.3	Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Dorfgemeinschaft.....	93
3.4	Handlungsfeld Ortsmitte- Ortsbild.....	102
3.5	Handlungsfeld Naherholung und Tourismus.....	106
3.6	Handlungsfeld Mobilität und Verkehr	117
4	Katalog der Projekte	121
5	Empfehlungen für das weitere Vorgehen	125

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Konzept.....	2
Abb. 2: Beteiligungsprozess	3
Abb. 3: Übersichtsplan Gemeinde Gelting	5
Abb. 4: Siedlungsstruktur der Gemeinde Gelting	6
Abb. 5: Raumkategorien Masterplan Tourismus	9
Abb. 6: Schutzgebiete	10
Abb. 7: Biotopverbundachsen.....	10
Abb. 8: Hochwasserrisikokarte	11
Abb. 9: Maßnahmen Hochwasserschutz Gelting	12
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gelting	13
Abb. 11: Relative Bevölkerungsentwicklung in Gelting und dem Nahbereich.....	14
Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo in der Gemeinde Gelting	14
Abb. 13: Entwicklung der Altersstruktur der Gemeinde Gelting.....	15
Abb. 14: Altersstruktur im regionalen Vergleich 2018	15
Abb. 15: Haushalte nach Größe im regionalen Vergleich 2011.....	16
Abb. 16: Entwicklung der Anzahl an Wohneinheiten in der Gemeinde Gelting	17
Abb. 17: Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten in der Gemeinde Gelting	17
Abb. 18: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen 2018	19
Abb. 19: Wohnungen nach Art der Wohnnutzung 2011	19
Abb. 20: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Schleswig-Flensburg	21
Abb. 21: Bevölkerungsprognose in der Gemeinde Gelting und im Nahbereich	22
Abb. 22: Veränderung der Zahl der Haushalte Kreis Schleswig-Flensburg 2015 – 2030	23
Abb. 23: Karte OT Gelting 1877-1879	25
Abb. 24: Karte OT Gelting 1932-1950	25
Abb. 25: Nutzungslagen Wackerballig	26
Abb. 26: Nutzungslagen Lehbek.....	26
Abb. 27: Nutzungslagen und Potenziale der Innenentwicklung Ortsteil Gelting	27
Abb. 28: Nutzungslagen und Potenziale der Innenentwicklung Ortsteil Stenderup	28
Abb. 29: Rechtskräftiger Bebauungspläne Ortsteil Gelting	30
Abb. 30: Rechtskräftige Bebauungspläne im Ortsteil Stenderup.....	31
Abb. 31: Rechtskräftige Bebauungspläne im Ortsteil Wackerballig.....	31
Abb. 32: Rechtskräftige Bebauungspläne im Ortsteil Lehbek	31
Abb. 33: Suchflächen Ortslage Gelting.....	34
Abb. 34: Marktgebiet des Geltinger Einzelhandels	36
Abb. 35: Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Gelting	38
Abb. 36: Räumliche Verteilung des Einzelhandels u. Zentraler Versorgungsbereich Gelting	39
Abb. 37: Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und Pflege.....	40
Abb. 38: Arztkontakte (Allgemeinmediziner) nach Alter und Geschlecht (2007)	41
Abb. 39: Pflegebedürftige und Pflegequote nach Altersgruppe in SH (2017)	41
Abb. 40: Entwicklung der Schülerzahlen an der Grundschule Gelting	45
Abb. 41: Öffentliche Einrichtungen und Grünflächen	50

Abb. 42: Ortsbildprägende Gebäude Ortsteil Gelting	53
Abb. 43: Mobilität und Verkehr Ortslage Gelting	56
Abb. 44: Nutzungslagen Wackerballig	59
Abb. 45: Touristische Angebote.....	60
Abb. 46: Netzlinien Bus und Bahn	64
Abb. 47: Ziele	76
Abb. 48: Raumbild Gelting.....	78
Abb. 49: Prinzipskizze Bildungscampus	98
Abb. 50: Straßenschnitt Norderholm – Bestand.....	103
Abb. 51: Straßenschnitt Norderholm – Entwurf Variante I.....	103
Abb. 52: Straßenschnitt Norderholm – Entwurf Variante II.....	104
Abb. 53: Straßenschnitt Norderholm – Illustration Variante II.....	104
Abb. 54: Umgestaltung Wackerballig Hafen- und Strandbereich	112
Abb. 55: Übersichtsplan verortete Projekte.....	124

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Wohnflächenverbrauch / Einwohner und durchschnittliche Wohnungsgröße 2018 ...	18
Tab. 2: Nutzungsanforderungen Gesundheitshaus.....	42
Tab. 3: Bestand Kindertagesstätten in der Gemeinde Gelting (Stand 2019)	43
Tab. 4: Anzahl Kinder (U3) im Versorgungsbereich der Geltinger Kindertagesstätten	43
Tab. 5: Anzahl Kinder (Ü3) im Versorgungsbereich der Geltinger Kindertagesstätten	44
Tab. 6: Übersicht öffentliche Einrichtungen und Aktivitätsangebote.....	46
Tab. 7: Überblick Raumbedarfe.....	47
Tab. 8: Beherbergungsangebot mit 10 und mehr Betten	58
Tab. 9: Buslinien in der Gemeinde Gelting und im Nahbereich.....	65

FOTOVERZEICHNIS

Foto 1: Impressionen der Veranstaltungen.....	4
Foto 2: Beispiele für gut erhaltene ortsbildprägende Gebäude	52
Foto 3: Beispiele für überformte ortsbildprägende Gebäude.....	52
Foto 4: Blick in den Norderholm	54
Foto 5: Touristeninformation Gelting.....	57
Foto 6: Badestrand Wackerballig.....	61

HINWEISE / QUELLEN

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für alle Geschlechter.

Bei der verwendeten Kartengrundlage handelt es sich in der Regel um die DTK5 (Digitale Topografische Karte 1:5000), bei den Luftbildern handelt es sich um die DOP20 (Digitales Orthophoto) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de). Die Karten und Luftbilder wurden für die Bearbeitung dieses Ortentwicklungskonzeptes vom Amt Geltinger Bucht zur Verfügung gestellt. Handelt es sich um andere Plangrundlagen, wird gesondert darauf hingewiesen.

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): GR Zwo Planungsbüro. Die Erstellung und Verwendung der Fotos erfolgt mit Einverständnis der abgebildeten Personen.

0 Einleitung

Die Gemeinde Gelting ist als ländlicher Zentralort Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Durch die attraktive Lage in Küstennähe ist Gelting ein gefragter Wohnstandort. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist anhaltend hoch.

Als ländlicher Zentralort kommt dem Standort Gelting eine Versorgungsfunktion für die Gemeinde und den Nahbereich zu. Das Nahversorgungszentrum wird stark frequentiert und gerät an seine Kapazitätsgrenzen. Daher stellte sich die Frage, wieviel Verkaufsfläche noch verträglich in der Gemeinde angesiedelt werden kann.

Für die Bereitstellung von Räumen für Betreuung, Bildung und Freizeit sind neue Entwicklung und sich verändernde Bedarfe zu berücksichtigen.

Der Tourismus hat in den letzten Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Steigende Gästezahlen führen zu einer zunehmenden Auslastung der Infrastrukturen. Handlungsbedarf wurde insbesondere für den touristischen Schwerpunkt Wackerballig erkannt.

Die Gemeinde Gelting möchte ihre Ortsentwicklung aktiv gestalten, um die vorhandenen Strukturen zu sichern und eine bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen.

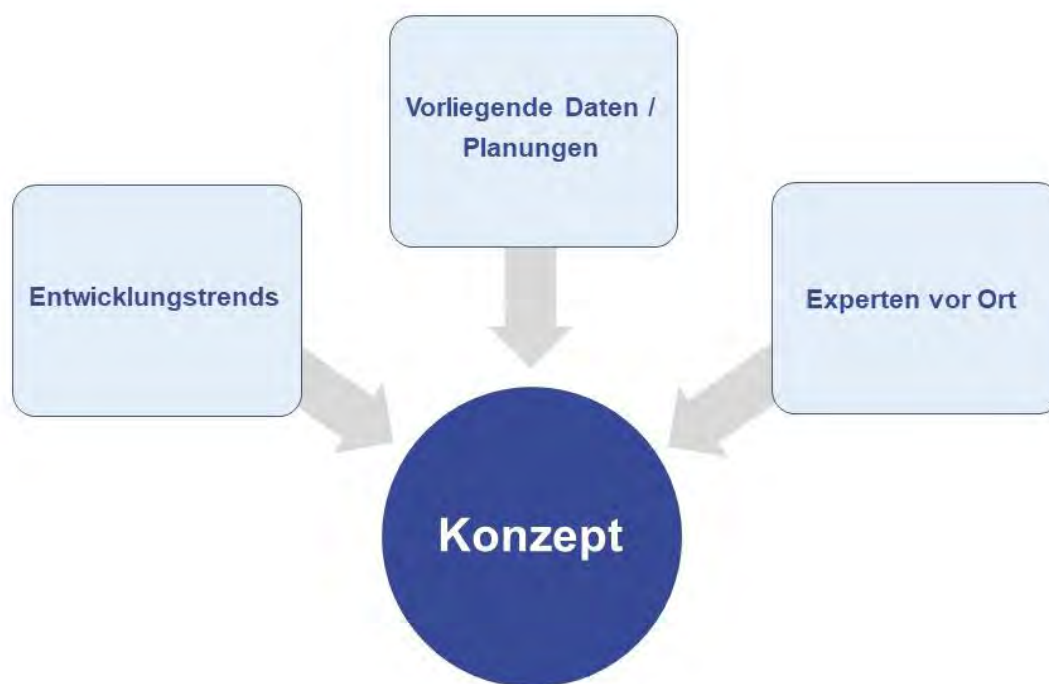
Mit dem Ortskernentwicklungskonzept Gelting werden zum einen die aus dem demografischen Wandel resultierenden Handlungsbedarfe aufgezeigt, zum anderen Empfehlungen für Handlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und damit Wege für die aktive Gestaltung des Veränderungsprozesses erarbeitet. Zudem erfolgten die Auswahl von Schlüsselprojekten und die Einschätzung von zeitlichen Prioritäten. Der Fokus der Bearbeitung liegt auf den Ortsteilen Gelting und Wackerballig.

Von Beginn an wurden die örtlichen Akteure eingebunden und konnten im Rahmen der Veranstaltungen ihre Ideen einbringen.

Dokumentiert ist der Sachstand des Bearbeitungszeitraums von Juni 2019 bis April 2020. Mit dem Konzept liegt ein Leitfaden für die kommunalpolitische Arbeit vor, der Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die aktive Gestaltung der Gemeinde darstellt.

Ablauf und Beteiligung

Grundlage für die Bearbeitung stellt die Bestandsanalyse dar. Dafür wurde das vorliegende Datenmaterial zur Struktur und Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten, sowie Wohnungs- und Gebäudebestand ausgewertet. Darüber hinaus wurden Fachpläne, Planungen der Gemeinde analysiert. Ergänzt wurde die Bestandserhebung durch Ortsbegehungen. Für den Themenbereich Nahversorgung wurde im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes ein Einzelhandelsgutachten von dem Büro Dr. Lademann und Partner erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse wurden in das Konzept integriert.

Abb. 1: Konzept

Der Prozess wurde kontinuierlich durch die Arbeitssitzungen mit der Lenkungsgruppe, einem Gremium bestehend aus dem Bürgermeister und sechs weiteren Gemeindevertretern, begleitet.

Zudem war eine intensive Beteiligung wichtiger Bestandteil des Prozesses. Die Beteiligungsangebote trafen alle auf große Resonanz. Eine breite Bürgerbeteiligung erfolgte zum Zukunftsgespräch, auf dem Handlungsfelder benannt und Ideen entwickelt wurden. Insgesamt nahmen an der Veranstaltung 82 Personen teil.

Darüber hinaus wurden Kinder und Jugendliche beteiligt. Im Rahmen eines Workshops mit 50 Kindern und Jugendlichen wurden Ideen und Wünsche zur Verbesserung der Spiel- und Freizeitangebote und Vorschläge zum Thema Verkehr und Verkehrssicherheit entwickelt.

Die Themenschwerpunkte Bildung und Dorfgemeinschaft, Gesundheitshaus, Tourismus sowie Nahversorgung und Dienstleistungen wurden in Werkstattgesprächen vertieft.

Zum Werkstattgespräch „Wir entwickeln unseren Bildungscampus“ wurden gezielt die Bildungsinstitutionen wie Schule und Kindergärten sowie Vereine, Verbände und weitere Nutzergruppen der gemeindlichen Treffpunkte in Gelting eingeladen. Konkret ging es darum die Bedarfe der unterschiedlichen Akteure zu sammeln und Ideen für die Gestaltung eines Bildungscampus samt Dorfgemeinschaftshaus auf den derzeitigen Gemeinbedarfsflächen am Norderholm zu entwickeln. An der Veranstaltung nahmen 21 Personen teil, die Anforderungen an die Räumlichkeiten definierten und erste räumlich konzeptionelle Entwürfe für den Bildungscampus entwickelten.

Zum Werkstattgespräch „Ein Gesundheitshaus für Gelting?“ wurden VertreterInnen aus dem Gesundheitswesen und der Kommunalpolitik eingeladen. An dem Werkstattgespräch nahmen

17 Vertreter der Gesundheitsdienstleistungen teil, die Anforderungen an die Räumlichkeiten und den Standort definierten.

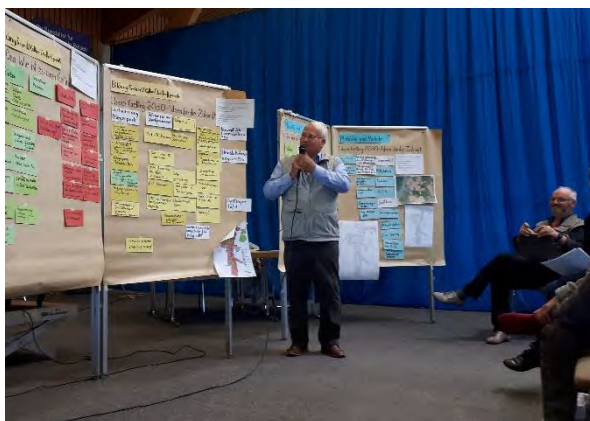
An dem Werkstattgespräch „Ortsentwicklung und Tourismus“ beteiligten sich 15 Personen. Die Schwerpunktthemen „Welcome-Center“ und der „Erholungs- und Ferienort Wackerballig“ wurden von Touristikern, Anwohnern und Kommunalpolitikern gemeinsam vertiefend betrachtet.

Zum Werkstattgespräch „Einzelhandel und Dienstleistungen“ wurden Gewerbetreibende des Ortes, interessierte Investoren, Vertreter des Tourismus, der Nachbargemeinden des Nahbereichs, der WiREG mbH und der Regionalentwicklung des Kreises Schleswig-Flensburg eingeladen. Die Akteure bewerteten den Besatz des Einzelhandels und der Dienstleistungen, benannten fördernde und hemmende Faktoren und entwickelten Ideen für die Zukunft. Begleitet wurde das Werkstattgespräch von dem Büro Dr. Lademann und Partner.

Abb. 2: Beteiligungsprozess



Foto 1: Impressionen der Veranstaltungen



1 Bestandsanalyse

1.1 Lage und Verflechtungen

1.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Gelting liegt im Nordosten des Kreises Schleswig-Flensburg, im nördlichen Teil von Schleswig-Holstein. Gelting gehört zum Amt Geltinger Bucht und ist ländlicher Zentralort. Der Sitz der Verwaltung befindet sich in Steinbergkirche, dem zweiten ländlichen Zentralort des Amtsbereichs.

Zum Nahbereich von Gelting gehören die Gemeinden Hasselberg, Kronsgaard, Maasholm, Nieby, Pommerby, Rabenholz, Stangheck und Stoltebüll. Gemessen an der Einwohnerzahl ist Gelting die zweitgrößte der 16 Gemeinden im Amt Geltinger Bucht.

Abb. 3: Übersichtsplan Gemeinde Gelting



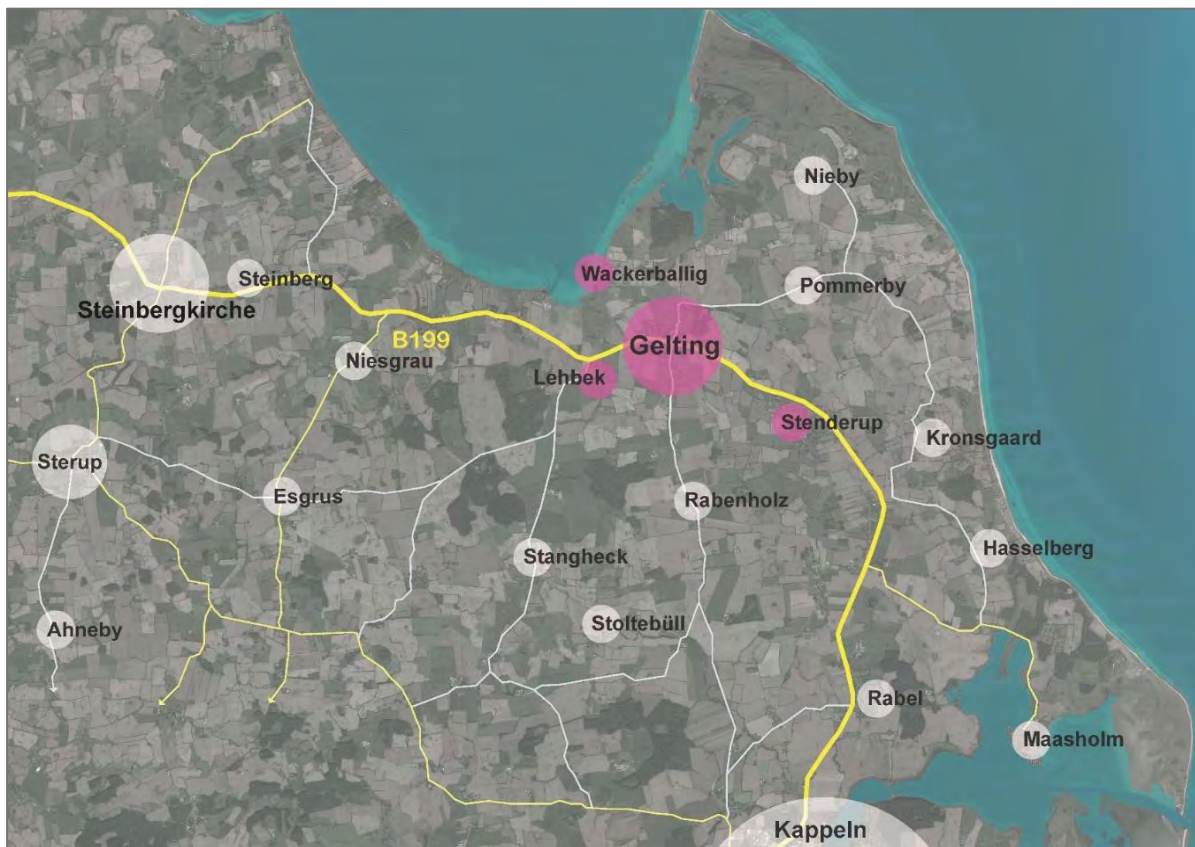
Quelle: GeoBasis-De/LVermGeo SH; eigene Darstellung

Die Gemeinde Gelting besteht aus den Ortsteilen Gelting, Lehbek, Stenderup und Wackerballig. Das Gemeindegebiet liegt im Landschaftsraum Angeln und grenzt im Nordwesten an die Ostsee. Nachbargemeinden sind im Osten Nieby, Pommerby und Kronsgaard, im Süden Rabenholz und im Westen Stangheck und Niesgrau.

Mit der Bundesstraße B 199 ist das Gemeindegebiet an das überörtliche Straßennetz in Richtung Flensburg und Kappeln und damit an zentrale Orte höherer Kategorien angebunden.

Der Ortsteil Gelting ist zudem über die Kreisstraße K 58 nach Norden mit Pommerby und Nieby und nach Süden mit Rabenholz verbunden. Der Ortsteil Lehbek ist mit der Kreisstraße K 131 an Esgrus sowie Stangheck angebunden.

Abb. 4: Siedlungsstruktur der Gemeinde Gelting



Quelle: Google earth, eigene Darstellung

1.1.2 Übergeordnete Planungen

Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein bildet der Landesentwicklungsplan (LEP)¹. Gelting ist ländlicher Zentralort. Damit ist Gelting Schwerpunkt für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und hat die Funktionen Wohnen und Arbeiten zu sichern und zu stärken.

Ländliche Zentralorte übernehmen eine wichtige Funktion bei der Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs. Als Grundbedarf gilt nach dem Landesentwicklungsplan

¹ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

(LEP) 2018 der Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs. Dieser wird beispielsweise gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe. Ziel der Raumordnung ist es, die Versorgungsfunktion der ländlichen Zentralorte zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.²

Nach dem Entwurf des LEP 2018 liegt der Untersuchungsraum im ländlichen Raum. In dieser Raumkategorie soll vermehrt in funktionalen Räumen gedacht und gehandelt werden, um den strukturellen Herausforderungen besser begegnen zu können. Dies erfordert eine übergreifende Zusammenarbeit der Kommunen und aller Politikbereiche unter der Beteiligung der Menschen in den ländlichen Räumen. So können in den neuen Kooperationen in den Bereichen Mobilität, Daseinsvorsorge, etc. Handlungsstrategien entwickelt und umgesetzt werden, um den Strukturwandel positiv zu gestalten. Die zentralen Orte sind Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sollen sich auf diese Orte konzentrieren.

Um ihre überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen zu können, sollen insbesondere die zentralen Orte gut über den ÖPNV angebunden sein.³

Die Küstenbereiche des Gemeindegebiets gehören dem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung an, der entlang der Ostseeküste über Kappeln bis nach Waabs ausgewiesen ist. Die übrigen Teile der Gemeinde liegen im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/ oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden⁴.

Die Geltinger Bucht und Küstenbereiche sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Derartige Eingriffe

² Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018, S.66

³ Fortschreibung LEP – Entwurf 2018, S. 48

⁴ Fortschreibung LEP Ziff. 3.7.1

sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden.⁵

Regionalplan

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum V⁶ aus dem Jahr 2002 liegt die Gemeinde in einem Gebiet mit „besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“. Diese Bereiche sind besonders für die Entwicklung von touristischer Infrastruktur geeignet. Dabei sollen Neubauvorhaben möglichst an vorhandene Anlagen und Ortschaften angebunden werden.⁷

Zudem sind der Bereich Holmkier, die Niederungsbereiche der Lehbek und der Geltinger Au sowie der Wald Nordschau als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Teile des Naturschutzgebiets Geltinger Birk reichen in das Gemeindegebiet hinein.

Der östliche Teil des Gemeindegebiets rund um Stenderup gehört zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Modellregion Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität Kreis Schleswig-Flensburg

Im Jahr 2017 hat der Kreis Schleswig-Flensburg an dem bundesweiten Modellvorhaben „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“ teilgenommen. Im Rahmen des Projektes wurde der Fragestellung nachgegangen welche Kooperationsräume mit ihren Ankerorten als Schwerpunkt der Versorgung bestimmt werden können. Dazu wurde das Kreisgebiet hinsichtlich Angebote der Daseinsvorsorge sowie der Anbindung an den ÖPNV analysiert. Neben den festgelegten zentralen Orten wurden Ankerorte identifiziert, die eine vergleichsweise gute Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur (Hausärzte, Grundschule, Kindertagesstätte, Lebensmittelversorgung) bieten.

Gelting verfügt als zentraler Ort über eine ausgeprägte Versorgungsfunktion bzw. hohe Zentralität für den eigenen Versorgungsraum. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Abgrenzung des Nahbereichs die vorhandenen Versorgungsstrukturen zutreffend abbildet.

Masterplan Tourismus

Im Jahr 2015 wurde für das Amt Geltinger Bucht der Masterplan Tourismus erarbeitet. Im Rahmen des Masterplans erfolgte die detaillierte Bestandsaufnahme der touristischen Daten sowie der touristischen Infrastruktur. Anschließend wurde die Bewertung in drei Schritten durchgeführt: Thematische Kernattraktionen, raumbedeutsame Angebote sowie touristische Bedeutung der Gemeinden bestimmt.

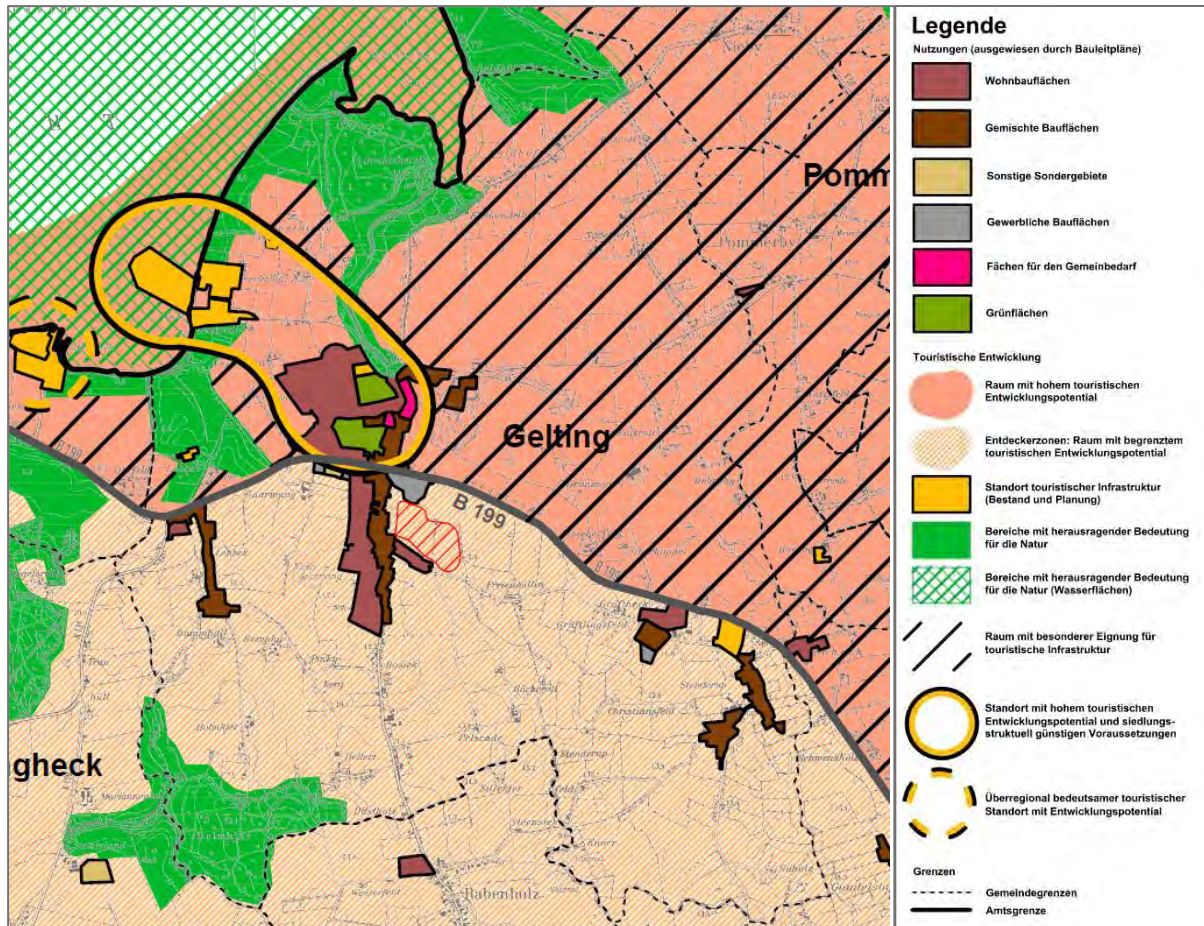
⁵ Fortschreibung LEP Ziff. 5.2.2

⁶ Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002

⁷ Regionalplan V Ziff. 5.4

Um die touristische Entwicklung im Amtsgebiet zu steuern, wurde das Amtsgebiet in verschiedene Raumkategorien unterteilt, denen jeweils touristische Entwicklungsansätze zugeordnet wurden.

Abb. 5: Raumkategorien Masterplan Tourismus



Quelle: Planungsgruppe Plewa: Amt Geltinger Bucht – Masterplan Tourismus (2015)

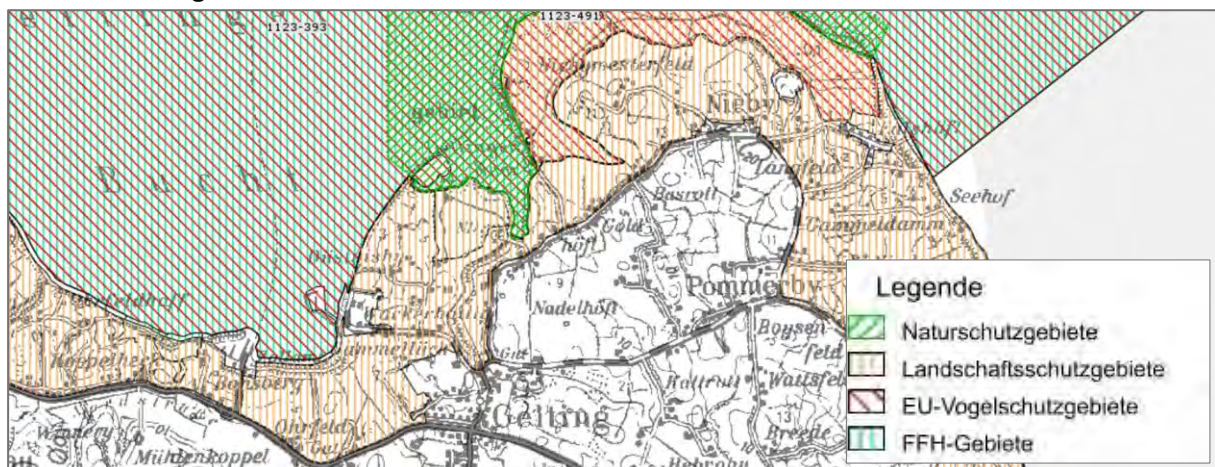
Campingplatz und Sportboothafen Wackerballig sind raumbedeutsame Angebote. Mit dem Sportboothafen, der Steganlage mit Gastronomie und Surfmöglichkeiten gehört Wackerballig zur Kernattraktion „Segeln, Surfen /Wassersport - maritimes Erleben“. Zudem liegt das Plangebiet unweit der benachbarten Kernattraktion „Naturerleben“. Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet an den überörtlich bedeutsamen Radfernweg „Ostseeküsten-Radweg“ angebunden sowie an den regionalen Wanderweg „Fördesteig“, der von der dänischen Grenze bis nach Kappeln führt.

In Gelting sind Ansätze für ein „touristisches Zentrum“ vorhanden, da hier Versorgungseinrichtungen und touristische Infrastruktur (Beherbergung, Gastronomie, Aktivitäten) an einem gewachsenen Ort gebündelt auftreten. Dieser Standort ist somit für die Entwicklung von touristischer Infrastruktur besonders gut geeignet. Die Ortslagen Gelting und Wackerballig wurden somit als Standort mit hohem touristischen Entwicklungspotential und siedlungsstrukturell günstigen Voraussetzungen bewertet.

Naturraum

Im Nordwesten des Gemeindegebietes entlang der Geltinger Bucht sind einige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ausgewiesen. So ist die Geltinger Bucht Teil des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets DE 1123-393 „Küstenbereiche der Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ sowie des europäischen Vogelschutzgebiets DE 1123-491 „Flensburger Förde“. Teile des nördlichen Gemeindegebietes sind dem Naturschutzgebiet Geltinger Birk zuzurechnen. Der landseitige Küstenstreifen nördlich der B199 und der Ortslage Gelting ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“.

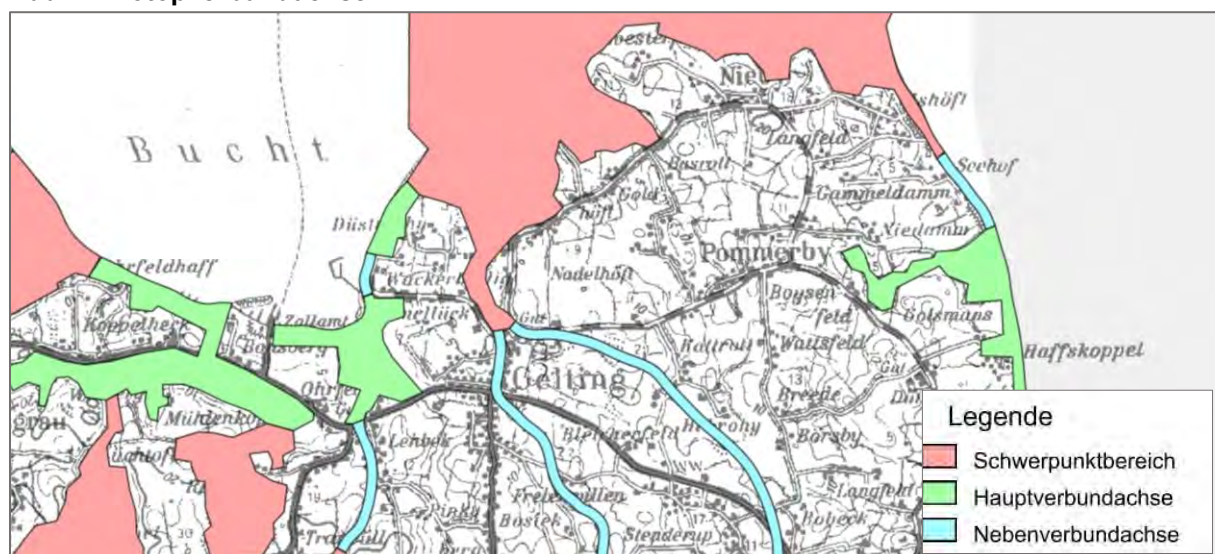
Abb. 6: Schutzgebiete



Quelle: www.umweltdaten.landsh.de (Zugriff am 27.03.2020)

Ergänzend werden durch den Landschaftsrahmenplan Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems festgelegt. Auch durch die Gemeinde Gelting verlaufen einige Verbundachsen. Die Schwerpunktbereiche sind durch das Naturschutzgebiet Geltinger Birk sowie Natura 2000 Gebiete gesichert.

Abb. 7: Biotopverbundachsen

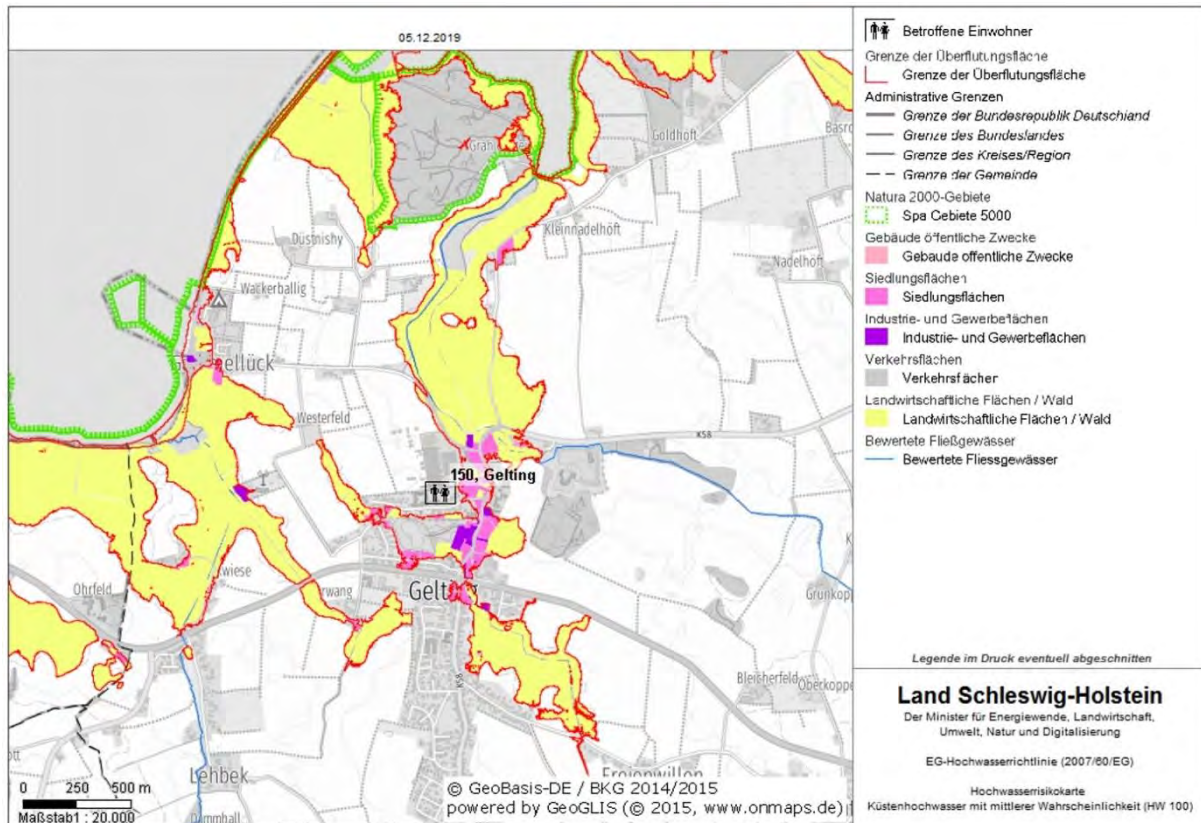


Quelle: www.umweltdaten.landsh.de (Zugriff am 27.03.2020)

Planungen zum Hochwasserschutz

Teilflächen des Gemeindegebiets werden als Hochwasserrisikogebiet bewertet. Zu den Hochwasserrisikogebieten zählt die Lehbeker Au, die Stenderuper / Geltinger Au und Gebiete im Einflussbereich der Ostsee. Einen Überblick bietet die nachfolgende Abbildung.

Abb. 8: Hochwasserrisikokarte



Quelle: <http://zebis.landsh.de/webauswertung/pages/map/default/index.xhtml> | Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, Zugriff, 05.12.2019

Entlang der Ostseeküsten haben in den letzten Jahren Schäden durch Sturmfluten erkennbar zugenommen. Zudem wird damit gerechnet, dass der Meeresspiegelanstieg im Zeitraum 2000 – 2100 bis zu 1,1 m betragen könnte. Daher hat die Landesregierung eine interministerielle Arbeitsgruppe eingerichtet, unter deren Federführung bis Ende 2024 die Gesamtstrategie „Ostseeküste 2100“ erarbeitet werden soll. Die Strategie wird Grundlage für die Förderung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz sein. Für Gelting ist durch das Hochwasserrisiko der Geltinger Au akuter Handlungsbedarf gegeben.

Die Geltinger Au entwässert landwirtschaftliche Flächen in leicht hängigem Gelände und fließt durch die Gemeinde Gelting. Nördlich von Gelting mündet sie in die Ostsee. Die Geltinger Au ist in der Ortslage verrohrt. Im Bereich der Geltinger Au werden häufig Hochwasser beobachtet. Die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Ortschaft sind vielfach überschwemmt. 2011 kam es zu einem Hochwasserereignis, das zu nennenswerten Schäden in der Ortslage Gelting führte.

2012 beauftragte der Wasser- und Bodenverband Gelting-Stenderuper Au zwei Ingenieurbüros mit der wasserbaulichen Planung für Hochwasserschutzmaßnahmen. Die Planungsinhalte wurden in enger Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband, der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg und dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein erarbeitet.

Es wurden unterschiedliche Varianten diskutiert: Variante Polder und Variante Umgehungsrinne. Im Laufe des Verfahrens wurde die Variante Polder mit erster Priorität vertieft. Mit der Polderlösung erfolgt die Rückhaltung der Zuflüsse oberhalb der Ortslage mit Einwallung und Abfanggraben. Die Ableitung wird gezielt durch ein Regulierungsbauwerk am Auslauf vorgesehen.

Zwischenzeitlich ist das Planfeststellungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen, sodass nach Eintreten der Rechtswirksamkeit mit der Umsetzung begonnen werden kann. Um den ökologischen Zustand der Au zu verbessern, soll zukünftig auch die Planung für die Variante Umleitung der Geltinger Au weiterverfolgt werden.

Abb. 9: Maßnahmen Hochwasserschutz Gelting



Quelle: Wasser- und Bodenverband Gelting-Stenderuper Au, Entwurfs- und Genehmigungsplanung 17.12.2015 (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff und BWS GmbH)

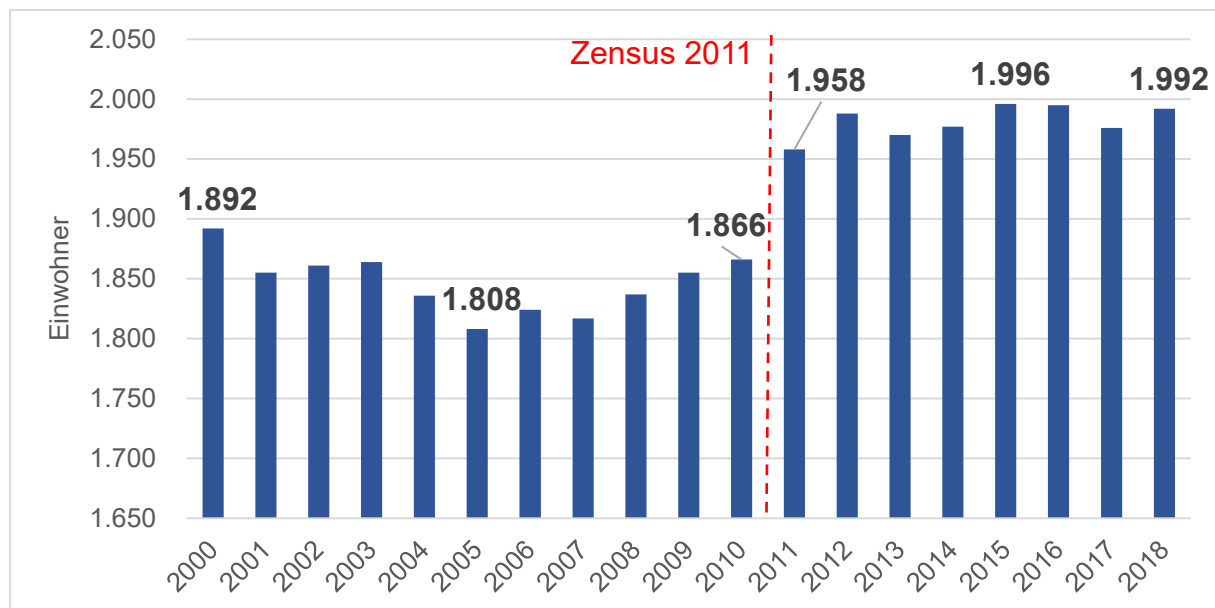
1.2 Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungen

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Gelting lebten am 31.12.2018 insgesamt 1.992 Personen. Zwischen dem Jahr 2000 und 2010 verlief die Bevölkerungsentwicklung uneinheitlich (Abb. 10). Mit 1.808 Personen war im Jahr 2005 der geringste Bevölkerungsstand zu verzeichnen.

Die Aktualisierung der Daten aus der Bevölkerungszählung (Zensus) macht sich 2011 durch einen sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahlen bemerkbar.

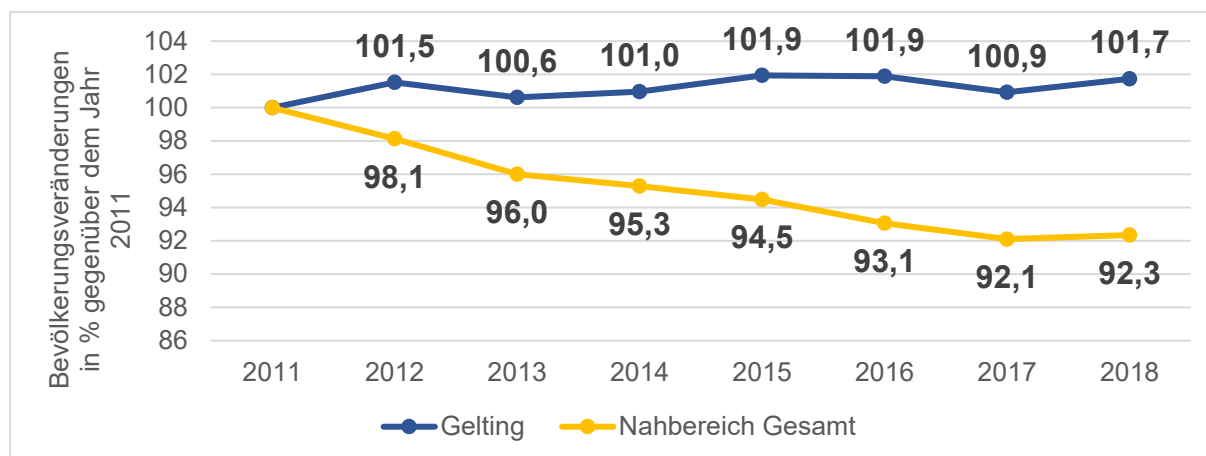
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gelting



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

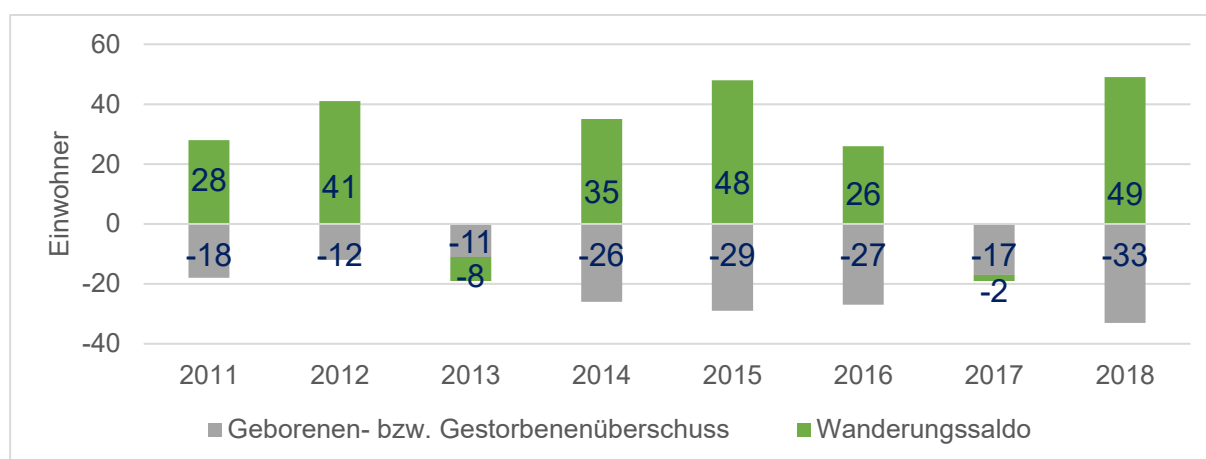
Betrachtet man die Entwicklung seit 2011 separat, zeigt sich eine deutlich geringere Dynamik im Bevölkerungswachstum als der Gesamteindruck seit dem Jahr 2000 vermittelt. Seit dem Jahr 2012 ist die Bevölkerungszahl mit geringen Schwankungen nahezu gleich geblieben.

Im Vergleich zu den Gemeinden im Nahbereich stellt sich die Situation in der Gemeinde Gelting positiv dar. Während die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Gelting nahezu gleich bleibend ist, schrumpfte die Bevölkerung im Nahbereich um ca. 8 Prozentpunkte seit dem Jahr 2011 (vgl. Abb. 11).

Abb. 11: Relative Bevölkerungsentwicklung in Gelting und dem Nahbereich

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

Die insgesamt positive Bilanz in Gelting lässt sich maßgeblich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückführen. Dieser glich bisher die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aus und überstieg diese in vielen Jahren sogar

Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo in der Gemeinde Gelting

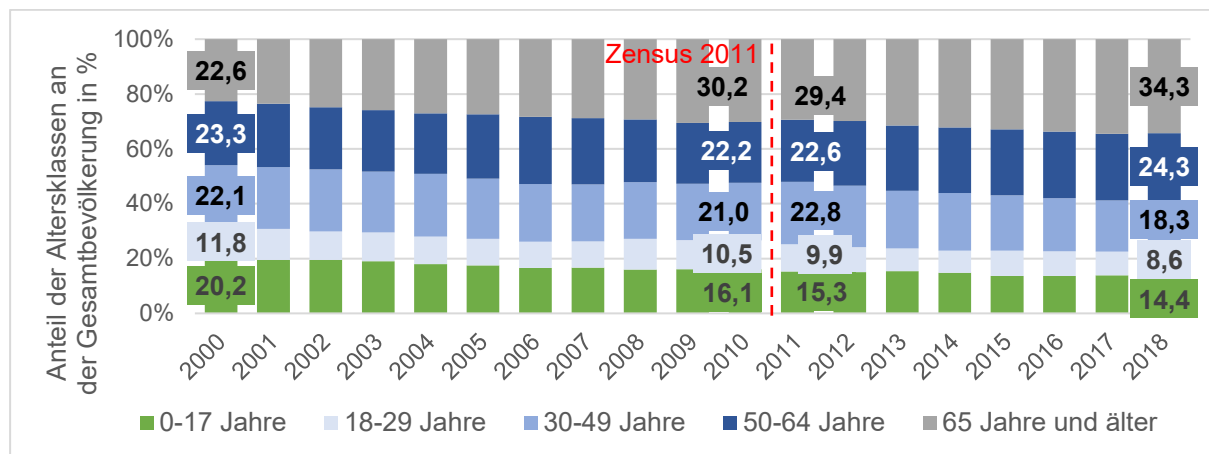
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

1.2.2 Altersstruktur

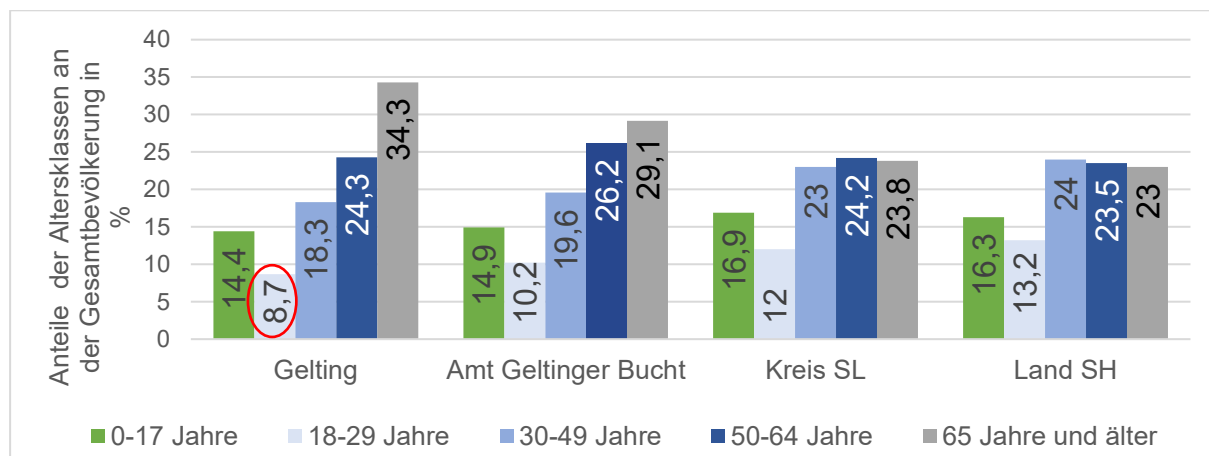
Der demografische Wandel zeigt sich in der Gemeinde Gelting deutlich an der Veränderung der Altersstruktur: Die Alterung der Bevölkerung nimmt erkennbar zu.

Im Jahr 2018 betrug das Durchschnittsalter in Gelting 50,8 Jahre. Es liegt damit leicht über dem Amtsdurchschnitt (49,4 Jahre) und deutlich über dem Kreisdurchschnitt (45,7 Jahre) sowie Landesdurchschnitt (45,2 Jahre).⁸

⁸ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2019)

Abb. 13: Entwicklung der Altersstruktur der Gemeinde Gelting

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

Abb. 14: Altersstruktur im regionalen Vergleich 2018

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

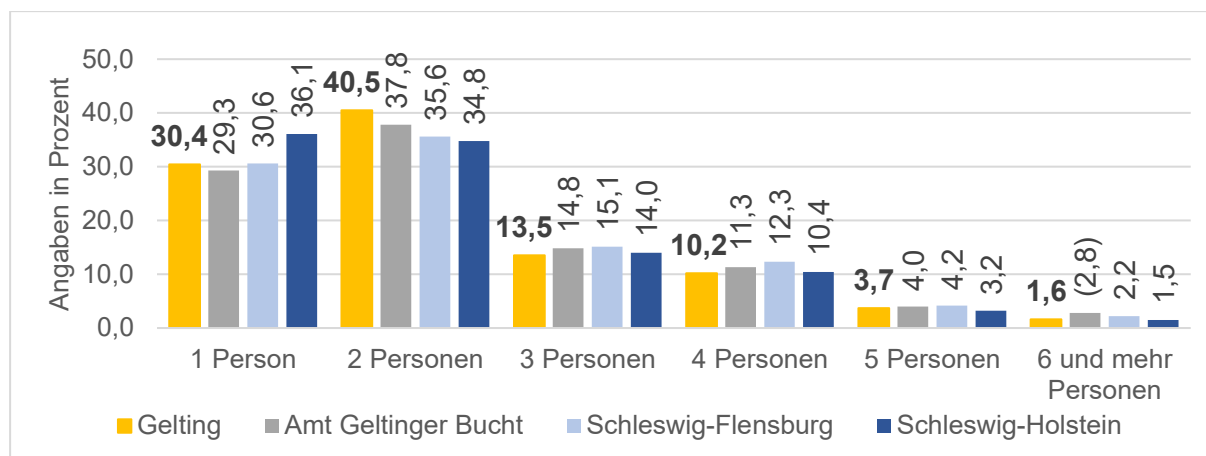
Die Entwicklung einzelner Altersgruppen in Gelting seit dem Jahr 2000 verlief sehr unterschiedlich. Während der Anteil der über 50-jährigen tendenziell anstieg, nahm der Anteil jüngerer Menschen deutlich ab (vgl. Abb. 13). Insgesamt ist eine deutliche Alterung der Bevölkerung festzustellen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Gelting wird im Jahr 2018 durch den Anteil der über 65-Jährigen dominiert. Mit einem Wert von 34,3% liegt der Anteil um mehr als 10 Prozentpunkte über dem kreis- und landesweiten Anteil der über 65-Jährigen. Dementsprechend sind die Altersgruppen der unter 50-Jährigen im Vergleich unterrepräsentiert. (vgl. Abb. 14).

1.2.3 Haushaltsstruktur

In der Gemeinde Gelting gab es im Jahr 2011 insgesamt 911 Haushalte. Der überwiegende Teil der Haushalte bestand aus Ein- und Zwei-Personen-Haushalten (70,9 Prozent). Im regionalen Vergleich verfügte Gelting über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an 2-Personen-Haushalten (vgl. Abb. 13).

Abb. 15: Haushalte nach Größe im regionalen Vergleich 2011



Quelle: Zensus 2011

Mit 2,1 Personen/ Haushalt lag die durchschnittliche Haushaltsgröße von Gelting im Jahr 2011 auf dem gleichen Niveau wie der amtsweite Durchschnitt und nur geringfügig unter dem Landesdurchschnitt (2,2 Personen/ HH) und unter dem Kreisdurchschnitt (2,3 Personen / HH).

Bei Betrachtung der Haushaltsstruktur nach Typ fällt für die Gemeinde Gelting im regionalen Vergleich der mit 35,3% (322 Haushalte) hohe Anteil an Haushalten von Paaren ohne Kinder auf. Vergleichsweise gering ist dagegen der Anteil an Paaren mit Kindern (23,5 %)⁹.

Mit zunehmender Alterung der Bevölkerung werden voraussichtlich die Anteile der Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalte seit dem Jahr 2011 weiter gestiegen sein.

Kurzeinschätzung zu Bevölkerung und Haushalten

- Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Gelting ist seit dem Jahr 2012 nahezu gleichbleibend. Derzeit leben 1.992 Personen in der Gemeinde (Stand 2018).
- Der demographische Wandel ist in Gelting durch Alterung geprägt. Seit mehr als 20 Jahren nimmt der Anteil der Senioren (65-Jahre und älter) gegenüber dem Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahren) zu.
- In Gelting liegt der Anteil kleiner Haushalte (1 - 2 Personenhaushalte) bei knapp 71 %.
- Der Anteil an Paaren mit Kindern war im regionalen Vergleich besonders gering.

⁹ Zensus 2011

1.2.4 Entwicklung der Wohneinheiten

Im Jahr 2018 gab es in Gelting 1.163 Wohneinheiten bei 804 Gebäuden mit Wohnraum.

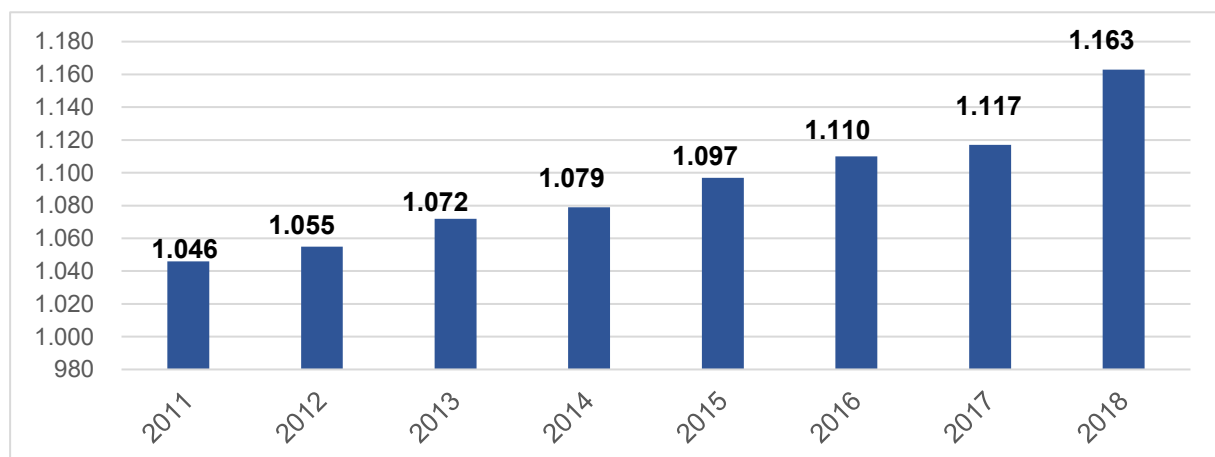
Das leichte Bevölkerungswachstum seit dem Jahr 2011 von insgesamt 1,7 Prozent geht mit einer deutlichen Zunahme an Wohneinheiten von 8,6% im selben Zeitraum einher (vgl.).

Seit dem Jahr 2011 hat der Wohnungsbestand in Gelting um 120 Wohneinheiten zugenommen. Pro Jahr wurden ca. 15 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies ist insbesondere auf die Erschließung neuer Wohnbaugebiete zurückzuführen:

- B-Plan 15 *Mühlenfeld II* (2011-2013) 21 Baugrundstücke
- B-Plan 17 *Mühlenfeld III* (2014-2015) 19 Baugrundstücke
- B-Plan 20 *Up de Barg* (seit 2017) 65 Baugrundstücke

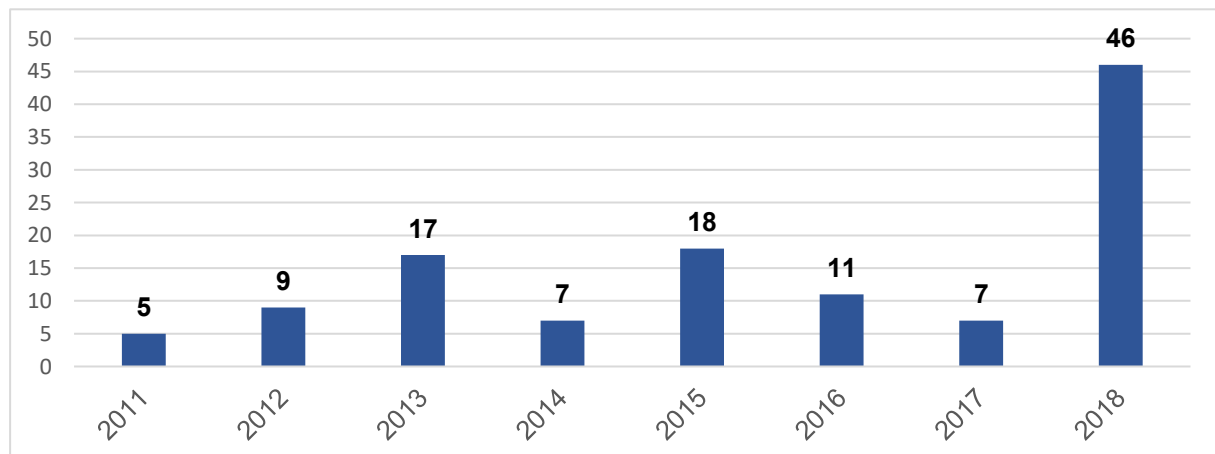
Die hohe Zahl an Fertigstellungen der Wohneinheiten im Jahr 2018 ist auf das Baugebiet *Up de Barg* zurückzuführen (vgl. Abb. 17). Auch für das Jahr 2019 ist eine hohe Fertigstellungsrate zu erwarten

Abb. 16: Entwicklung der Anzahl an Wohneinheiten in der Gemeinde Gelting



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

Abb. 17: Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten in der Gemeinde Gelting



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

In den letzten Jahrzehnten konnte in Schleswig-Holstein und dem Kreisgebiet ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgrößen festgestellt werden. Diese Entwicklung ist auch in der Gemeinde Gelting zu beobachten. 2018 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 99,4 m² und damit über dem Landesdurchschnitt, aber deutlich unter dem Durchschnitt von Kreis (106,4m²) und Gemeinden vergleichbarer Größe (108 m²).

Tab. 1: Wohnflächenverbrauch / Einwohner und durchschnittliche Wohnungsgröße 2018

Gemeinden im Vergleich	Gelting	Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein	Durchschnitt aller 290 Gemeinden von 1.000 bis 4.999 Einwohner/-innen
Durchschnittliche Wohnfläche in m ² / Einwohner	58,0	48,1	53,2
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	99,4	93,5	108,0

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

Die Verkleinerung der Haushalte und gestiegene Wohnansprüche haben in den letzten Jahrzehnten bundesweit zu einem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs je Einwohner geführt. Auch im Untersuchungsgebiet stieg der Wohnflächenverbrauch an. In der Gemeinde Gelting standen im Jahr 2018 jedem Einwohner durchschnittlich 58 m² Wohnfläche zur Verfügung. Im regionalen Vergleich waren dies durchschnittlich 10 m² mehr als im Land Schleswig-Holstein und knapp 5 m² mehr als im Kreis Schleswig-Flensburg. Auch bei einem Vergleich mit Gemeinden ähnlicher Größe zeigt sich in Gelting ein erhöhter Wohnflächenverbrauch je Einwohner.

1.2.5 Gebäudebestand und Nutzung

Wie für ländliche Gemeinden charakteristisch, ist der Gebäudebestand in Gelting durch einen hohen Anteil an freistehenden Einzelhäusern geprägt (86,2 Prozent)¹⁰. Der hohe Anteil an Einfamilienhäusern wird auch durch die Daten aus dem Jahr 2018 deutlich. So betrug allein der Wohngebäudebestand mit 1 Wohnung gut 80% (vgl. Abb. 18).

Im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden ähnlicher Größe weist Gelting eine hohe Anzahl an Wohngebäuden auf, die über mehr als eine Wohnung verfügen (insgesamt 19,8 %) (vgl. Abb. 18) Mehrfamilienhäuser befinden sich insbesondere im Orsteil Gelting in der Straße Suterballig und westlich des Bürgerparks. Mit Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern bieten sich in Gelting alternative Wohnformen zum vorherrschenden Wohnmodell Einfamilienhaus.

Abb. 18: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen 2018

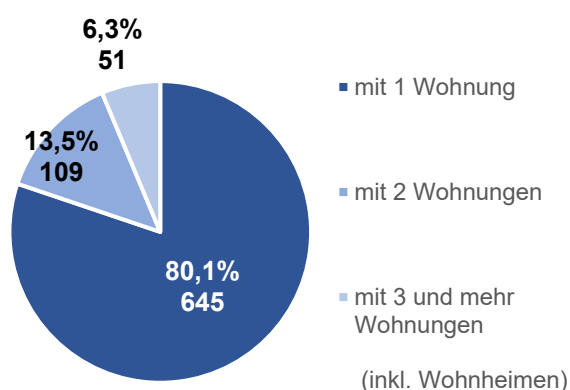
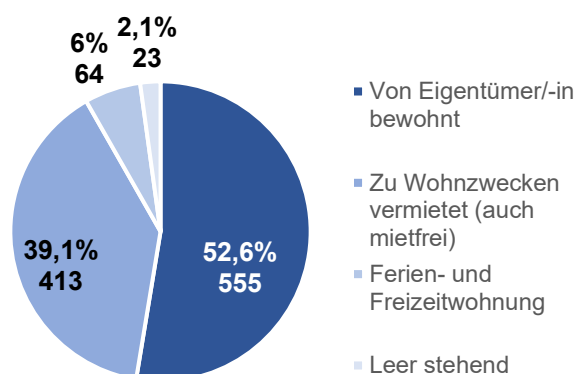


Abb. 19: Wohnungen nach Art der Wohnnutzung 2011



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020) und Zensusdaten vom 09.05.2011

Zudem zeichnet sich die Gemeinde Gelting durch einen hohen Anteil an Mietwohnungen aus. Mit 39,1 Prozent (vgl. Abb. 19) lag der Anteil der vermieteten Wohnungen in der Gemeinde Gelting 2011 über dem kreisweiten Anteil (38,6 Prozent) und deutlich über dem amtsweiten Anteil (31,6 Prozent).

Diese Zahlen verdeutlichen die besondere Bedeutung des Ortsteils Gelting für die Wohnungsvermarktungsversorgung der Region.

Eine weitere Besonderheit der Gemeinde stellt der hohe Anteil an Wohnungen zur Ferien- und Freizeitnutzung dar. 2011 lag der Anteil mit 6 % deutlich über dem kreisweiten Anteil von 2,3 Prozent.

Aktuell wurde in der Gemeinde Gelting für 64 Wohnungen ein Zweitwohnsitz gemeldet.¹¹ Danach lag der Anteil an Zweitwohnungssitzen in Gelting bei 5,5 Prozent. Der tatsächliche Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen in der Gemeinde liegt vermutlich weit darüber.

¹⁰ Quelle: Zensus 2011

¹¹ Amt Geltinger Bucht: Steuer- und Abgabenerhebung (Stand 06.08.2019).

1.2.6 Wohnen im Alter

Die Ortslage Gelting bietet gute Voraussetzungen für das Wohnen im Alter. Die Angebote der Nahversorgung, der medizinischen Versorgung sind fußläufig erreichbar. Die Busanbindung entlang der Nordstraße ermöglicht direkte Fahrten nach Kappeln und Flensburg. Neben einer ausgewiesenen Seniorenwohnanlage bestehen weitere barrierearme/-freie Wohnangebote im Baugebiet Up de Barg und im Umfeld der Seniorenresidenz.

- **Seniorenwohnanlage Katharinenhof**

Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Gelting betreibt in Gelting eine betreute Wohnanlage. Die Wohnanlage verfügt insgesamt über 21 Wohnungen. Alle Wohnungen sind ebenerdig begehbar und verfügen über eine Terrasse.

Die Bewohner der Wohnanlage können bei der in der Region tätigen Diakonie Sozialstation Gelting – Sörup – Steinbergkirche ambulante Dienste wie Pflege, Hausnotruf sowie haushaltsnahe Dienstleistungen einkaufen, so dass dies dem betreuten Wohnen nahe kommt.

- **Pflegeheim Seniorenresidenz Geltinger Bucht**

Für Senioren, die nicht mehr eigenständig ihren Lebensalltag bestreiten können, bietet die Seniorenresidenz in Gelting 52 Pflegeplätze im Bereich der Langzeit- und Kurzzeitpflege, die in 16 Doppel- und 20 Einzelzimmern untergebracht sind. Alle Räume sind behindertengerecht und verfügen über eine eigene Terrasse. Nach Voranmeldung haben auch externe Gäste die Möglichkeit in der Seniorenresidenz zu essen.

- **Sozialstation mit Tagespflege**

Die Tagespflegeeinrichtung in Gelting wird von der Diakonie Sozialstation Gelting – Sörup – Steinbergkirche betrieben und bietet Platz für 15 Personen.

Kurzeinschätzung zu Wohneinheiten und Gebäudebestand

- Der Wohnungsbestand hat in der Gemeinde Gelting stetig zugenommen. Am 31.12.2018 gab es 1.163 Wohnungen. Seit dem Jahr 2011 wurden durchschnittlich ca. 15 Wohneinheiten / Jahr fertiggestellt.
- Entsprechend dem bundesweiten Trend stieg der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner und beträgt derzeit 58 m² / Einwohner.
- Gelting verfügt über einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern und an Mietwohnungen.
- Angebote für das Wohnen im Alter sind im Ortsteil Gelting vorhanden.

1.3 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen bis 2030

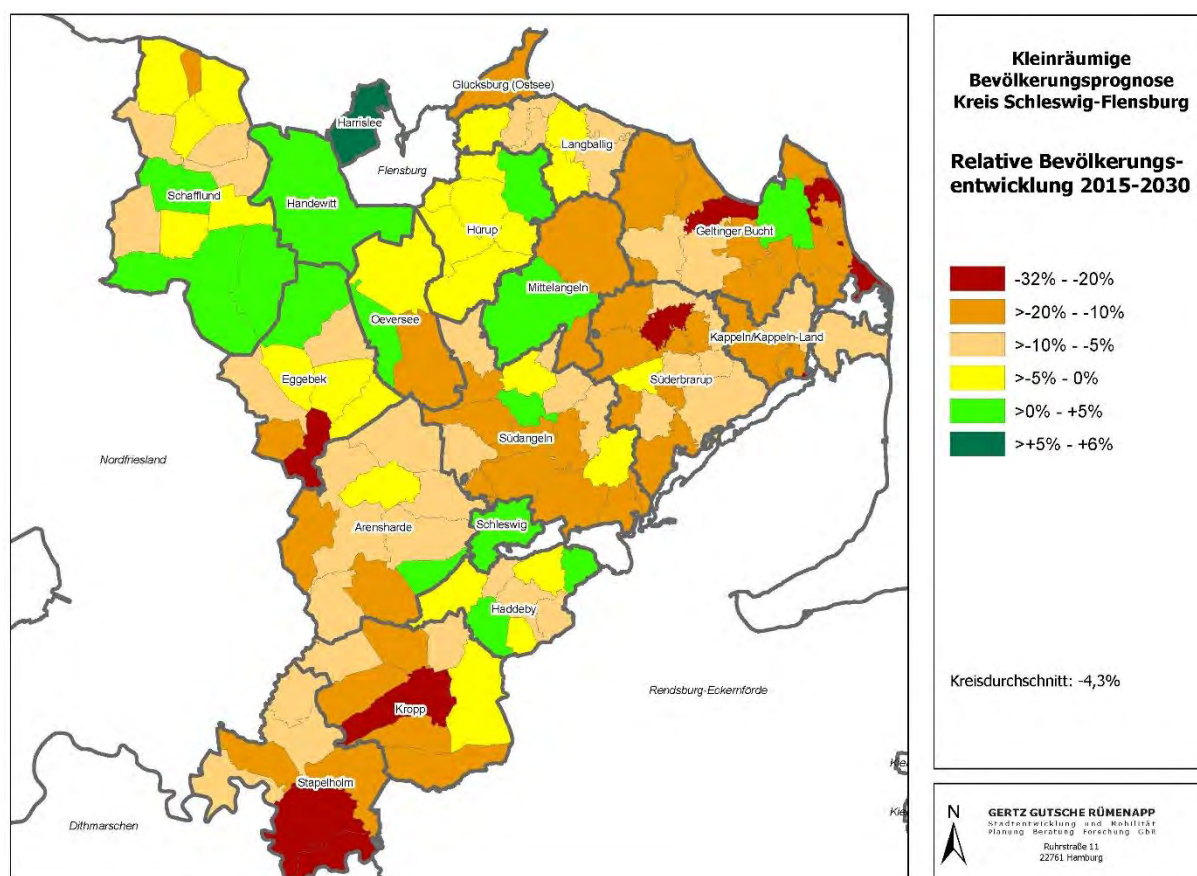
Bevölkerungsvorausberechnung Land Schleswig-Holstein bis 2030

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schleswig-Holstein bis 2030 ist landesweit ein geringfügiger Anstieg (+ 0,4%) der Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2030 zu erwarten.¹² Aufgrund der prognostizierten hohen Wanderungsgewinne in den ersten Jahren wird zunächst bis 2020 ein deutlicher Anstieg (+ 1,6%) der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen sein. Bei dann einsetzenden zurückgehenden Wanderungsgewinnen und gleichzeitig steigenden natürlichen Bevölkerungsverlusten wird die Einwohnerzahl ab 2020 rückläufig sein.

Kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Schleswig-Flensburg 2015 - 2030

Nach der kleinräumigen Bevölkerungsprognose wird für den Kreis Schleswig-Flensburg im Zeitraum von 2015 bis 2030 ein Einwohnerrückgang von -4,3 % erwartet.¹³

Abb. 20: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Schleswig-Flensburg



Quelle: GGR: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg 2017

Das Amt Geltinger Bucht ist nach den vorliegenden Prognosedaten eine der Regionen im Kreisgebiet, die am stärksten von dem Bevölkerungsrückgang (bis zu – 12,4 %) betroffen sein

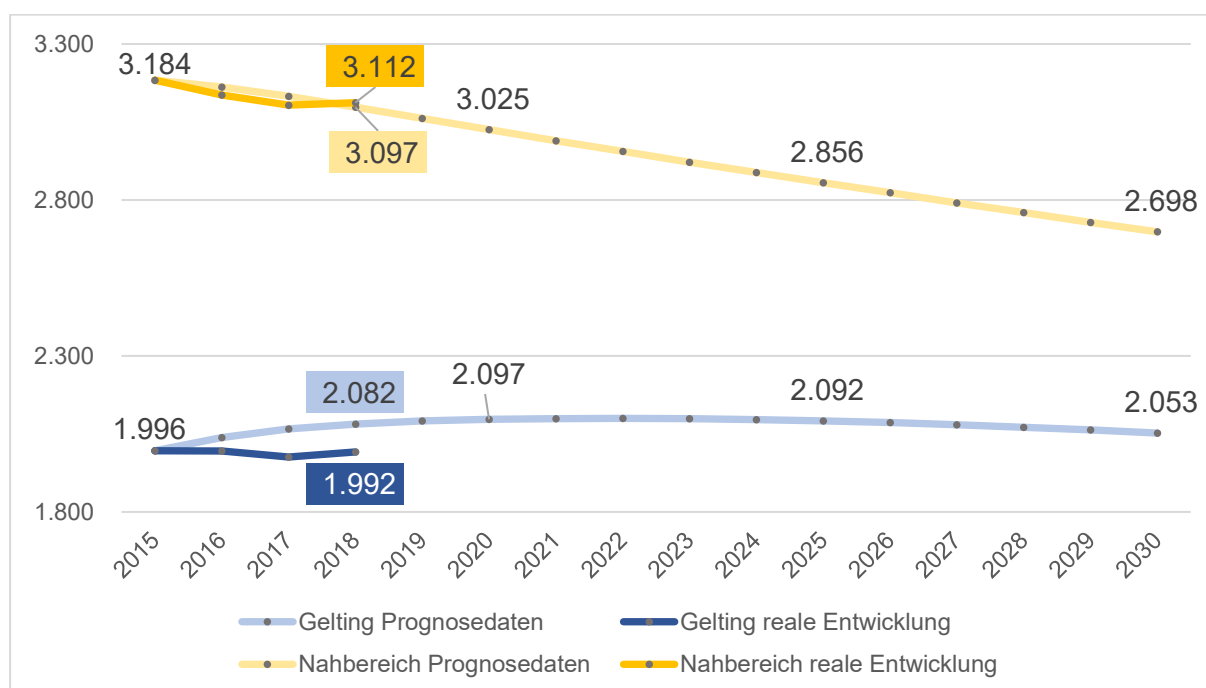
¹² Statistisches Amt für Schleswig-Holstein, Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holstein bis 2030, A18 -j16 SH

¹³ GGR: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg 2015 – 2030

wird. Die starke negative Entwicklung wird den Vorausberechnungen nach zu urteilen nicht auf die Gemeinde Gelting zutreffen. Denn während im Nahbereich und auch in den Teilen des alten Amtes Steinbergkirche starke Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen sind, setzt sich für die Gemeinde Gelting die Tendenz der nahezu gleichbleibenden Bevölkerungszahl fort. Allerdings ist die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Gelting nicht so positiv verlaufen wie prognostiziert (vgl. Abb. 21).

Die aufgezeigte Entwicklung der Bevölkerungszahl ist verbunden mit einer sich fortsetzenden Veränderung der Altersstruktur. Auch in Zukunft ist mit einem weiteren Anstieg des Anteils der Senioren zu rechnen und gleichzeitig mit einem Absinken der jüngeren Altersgruppen.

Abb. 21: Bevölkerungsprognose in der Gemeinde Gelting und im Nahbereich



Quelle: GGR: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg 2015 – 2030, eigene Berechnung; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2020)

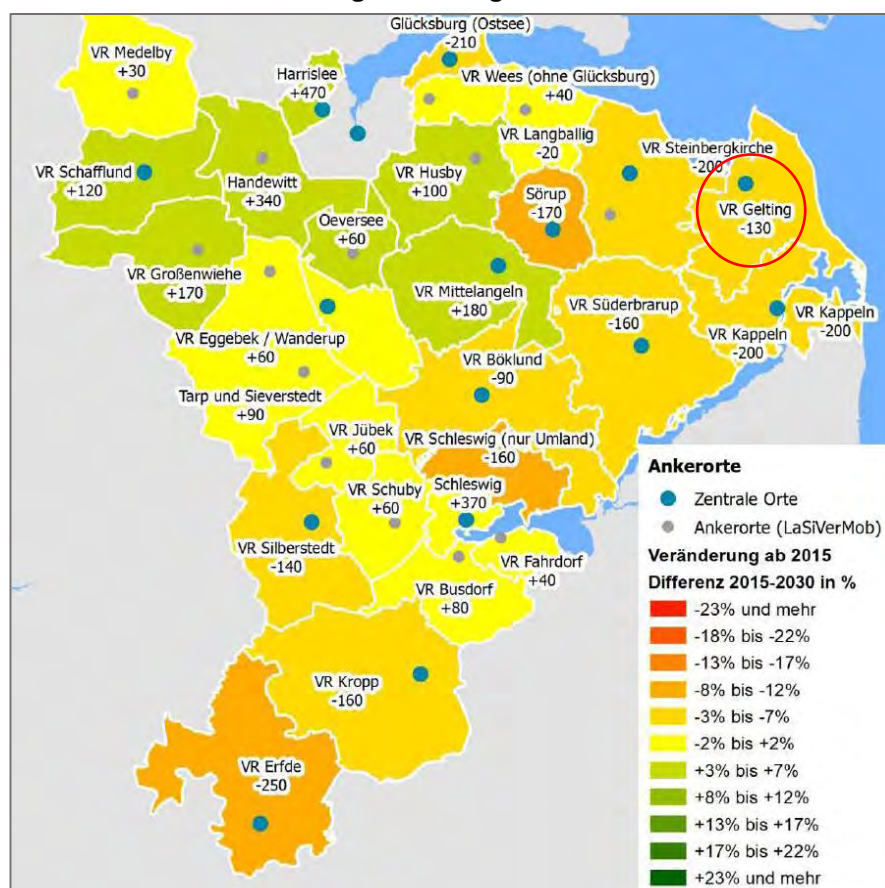
Wohnungsmarktprognosen bis 2030

Der schon im Kapitel 1.2.3 aufgezeigte Trend zur Zunahme der Haushalte setzt sich weiter fort. Nach der Wohnungsmarktprognose für das Land Schleswig-Holstein¹⁴ wird für den Kreis Schleswig-Flensburg nach dem Jahr 2020 zunächst mit stagnierenden, dann mit sinkenden Haushaltszahlen zu rechnen sein. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Haushalte voraussichtlich ähnlich hoch wie im Jahr 2014 sein.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Wohnungsmarktprognose für das Land Schleswig-Holstein wurde im Jahr 2017 eine kleinräumige Wohnungsmarktprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg¹⁵ erstellt. Dazu wurde zunächst die Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2015 bis zum Jahr 2030 betrachtet.

Während in Teilen des Kreisgebiets (z.B. Umland von Flensburg) mit einer Zunahme der Haushaltszahlen zu rechnen ist, werden für den östlichen Teil des Kreisgebietes insgesamt abnehmende Haushaltszahlen prognostiziert. Davon betroffen ist auch der Versorgungsraum Gelting.

Abb. 22: Veränderung der Zahl der Haushalte der Versorgungsräume im Kreis Schleswig-Flensburg 2015 – 2030



Quelle: GGR: kleinräumige Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis 2030 Kreis Schleswig-Flensburg (2018)

¹⁴ Empirica: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein

¹⁵ GGR: Kleinräumige Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis 2030 für den Kreis Schleswig-Flensburg (2018)

Der kreisweite Trend – Zunahme der Ein-Personen-Haushalte bei Abnahme der Mehr-Personenhaushalte – ist auch für den Versorgungsraum Gelting zu erwarten. Bis zum Jahr 2030 wächst die Zahl der Ein-Personen-Haushalte voraussichtlich geringfügig um bis zu 2%, während für die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte ein Rückgang um bis zu 7% und für die Drei- und -Mehr-Personen-Haushalte bis zu 17% prognostiziert wird¹⁶.

Eng mit der Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Haushaltsstruktur verbunden, ist die Entwicklung des Wohnraumbedarfs bzw. der -nachfrage.

Für den Versorgungsraum Gelting wird mit nennenswertem Neubaubedarf nur bis zum Jahr 2019 gerechnet. Für den Folgezeitraum bis zum Jahr 2030 wird nur ein geringer Neubaubedarf prognostiziert.

Die Entwicklung der Nachfrage wird den Bedarf voraussichtlich erheblich übersteigen. Dies ist insbesondere auf qualitative Zusatznachfrage im Bereich „Wohnungen in Mehrfamilienhäusern“ zurückzuführen. Wie auch beim Neubaubedarf wird die Neubaunachfrage im Zeitraum 2020 bis 2030 nur noch abgeschwächt vorhanden sein.

Kurzeinschätzung zu Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognosen

- Von dem kreisweiten Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 ist die Gemeinde Gelting voraussichtlich kaum betroffen. Die Entwicklung deutet auf eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungszahl hin.
- Im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 ist mit einer Abnahme der Haushaltszahlen im Untersuchungsgebiet zu rechnen. Dies betrifft insbesondere die 3- und mehr Personenhaushalte. Dagegen wird bei den Ein-Personen-Haushalten ein weiterer Anstieg erwartet.
- Die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum wird den Bedarf voraussichtlich erheblich übersteigen.
- Eine qualitative Zusatznachfrage wird im Bereich „Wohnungen in Mehrfamilienhäusern“ prognostiziert.

¹⁶ GGR: Kleinräumige Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis 2030 für den Kreis Schleswig-Flensburg (2018)

1.4 Siedlungsentwicklung und Innenentwicklungspotenziale

1.4.1 Historische Siedlungsentwicklung

Keimzellen des heutigen Ortskerns in Gelting waren die St.-Katharinen Kirche (1300), das nordöstlich gelegene Gut Gelting (1231) und das südlich gelegene Suterballig. Gelting war lange Zeit Kirchplatz und bestand im Jahr 1854 lediglich aus 13 Gebäuden, darunter das Kompastorat, die Schule, ein Krug, ein Höker und eine Schmiede¹⁷. Das eigentliche Dorf war das südlich gelegene Suterballig.

Abb. 23: Karte OT Gelting 1877-1879



Abb. 24: Karte OT Gelting 1932-1950



Quelle: Digitaler Atlas Nord, Archäologie - Atlas SH (Zugriff am 02.04.2020)

Zu einem regelrechten Aufschwung führte die Inbetriebnahme der Flensburger Kreisbahn im Jahr 1886¹⁸ auf deren ehemaligen Streckenverlauf sich heute die Bundesstraße 199 befindet. Diese beförderte das Zusammenwachsen der beiden Siedlungskerne. Die Gemeinde Gelting entstand erst 1928 durch den Zusammenschluss von Gelting und Suterballig. Gelting war schon damals ein wichtiger Handels- und Gewerbeort, was auch heute noch an einigen prachtvollen Gebäuden erkennbar ist. Die gewachsene Ortsstruktur ist anhand zahlreicher ortsbildprägender Gebäude entlang des Norder- und Süderholms heute noch ablesbar. Die Siedlungserweiterungen der folgenden Jahrzehnte gliedern sich westlich und nord-westlich an den historisch gewachsenen Siedlungskörper an.

¹⁷ <https://www.gelting.de/gemeinde/informationen/historie.html> (Zugriff am 27.03.2020)

¹⁸ <https://www.ostseefjordschlei.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF/historische-rundgaenge/geltinger-birk/rundgang-gelting.pdf> (Zugriff am 27.03.2020)

1.4.2 Nutzungslagen

Im Ortsteil Gelting sind die Bereiche um den gewachsenen Ortskern als gemischte Bauflächen (MI, MD) und teilweise auch als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Insbesondere entlang des Norderholms befinden sich wichtige Einrichtungen der Dorfgemeinschaft, Versorgungseinrichtungen und gastronomische Betriebe. Am westlichen bzw. östlichen Ortseingang entlang der B199 sind Gewerbegebiete gelegen. Ansonsten sind weite Teile des Siedlungsbereiches durch Wohngebiete geprägt. Diese gliedern sich westlich der Achse Norderholm – Süderholm an (vgl. Abb. 27).

Abb. 25: Nutzungslagen Wackerballig

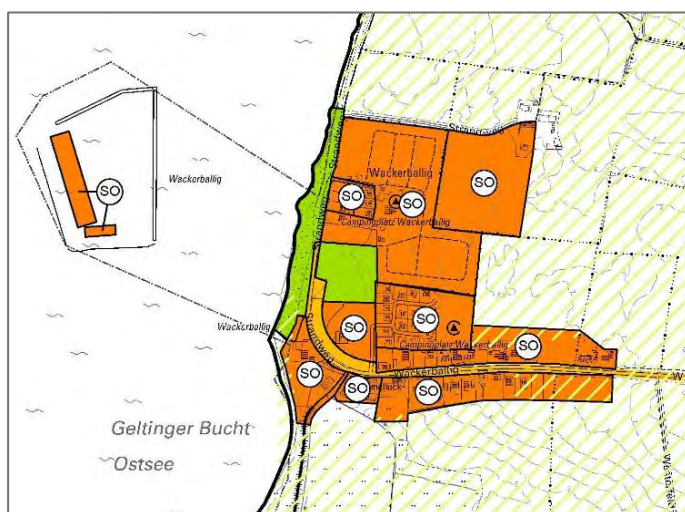
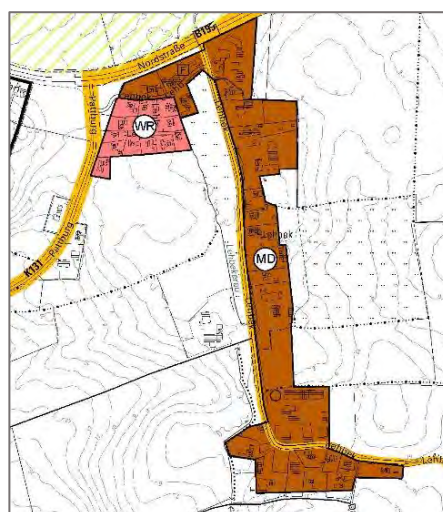


Abb. 26: Nutzungslagen Lehbek



Die Flächennutzungen im Ortsteil Wackerballig unterliegen ausschließlich touristischen Nutzungen bzw. sind als Sondergebiete für Beherbergung ausgewiesen (vgl. Abb. 25).

Die Ortslage von Stenderup weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Die gewachsenen Dorfstrukturen sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen (MI, MD). Des Weiteren gibt es ausgewiesene Flächen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und ländlichen Tourismus (vgl. Abb. 28)

Die gewachsene Dorfstruktur in Lehbek ist als gemischte Baufläche ausgewiesen (MD). Nördlich befindet sich ein reines Wohngebiet (vgl. Abb. 25).

Abb. 27: Nutzungslagen und Potenziale der Innenentwicklung Ortsteil Gelting

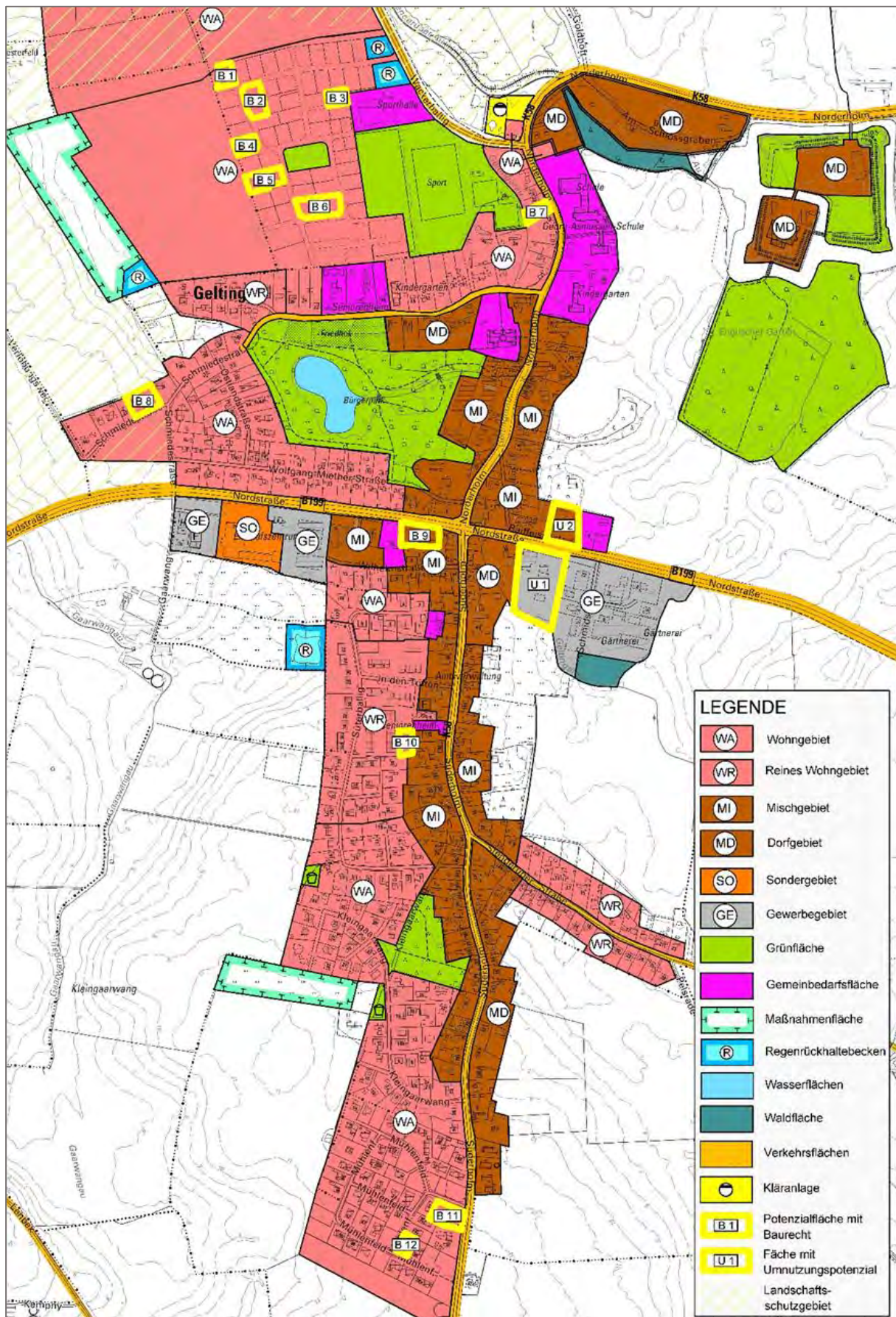
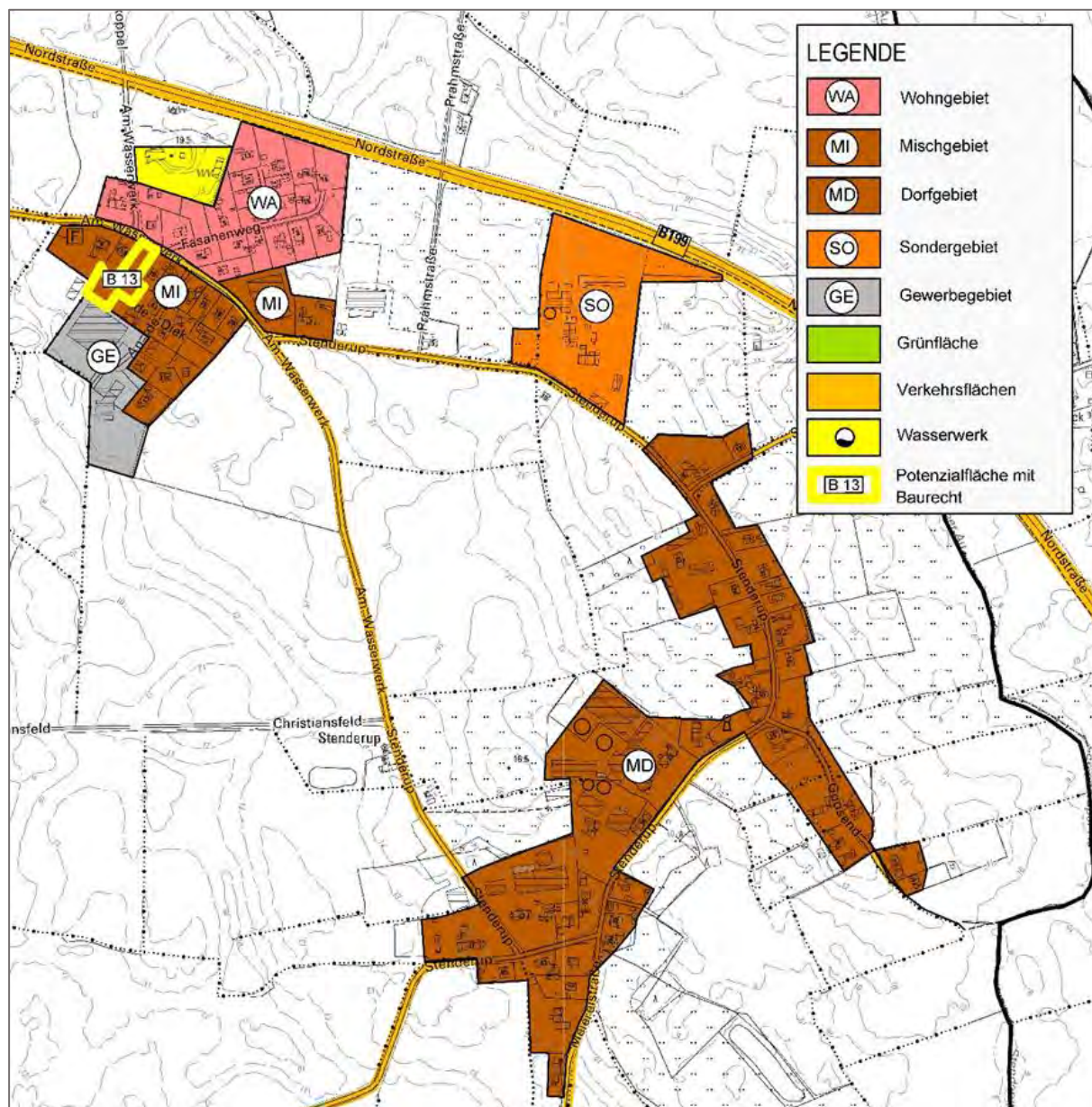


Abb. 28: Nutzungslagen und Potenziale der Innenentwicklung Ortsteil Stenderup



1.4.3 Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

Rechtlicher Rahmen

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurde das Ziel formuliert, dass der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Entwicklung von Außenbereichsflächen eingeräumt wird. Ziel ist zum einen die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ soweit möglich zu vermeiden und damit die Zersiedelung der Landschaft zu minimieren. Zum anderen zielt dies darauf ab, die Attraktivität und Lebendigkeit der innerörtlich gewachsenen Strukturen zu erhalten. So ist nach § 1 BauGB der Grundsatz enthalten, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat“.

Darüber hinaus wird durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Ermittlungspflicht der Möglichkeiten der Innenentwicklung vorgeschrieben. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen ist zudem besonders zu begründen.

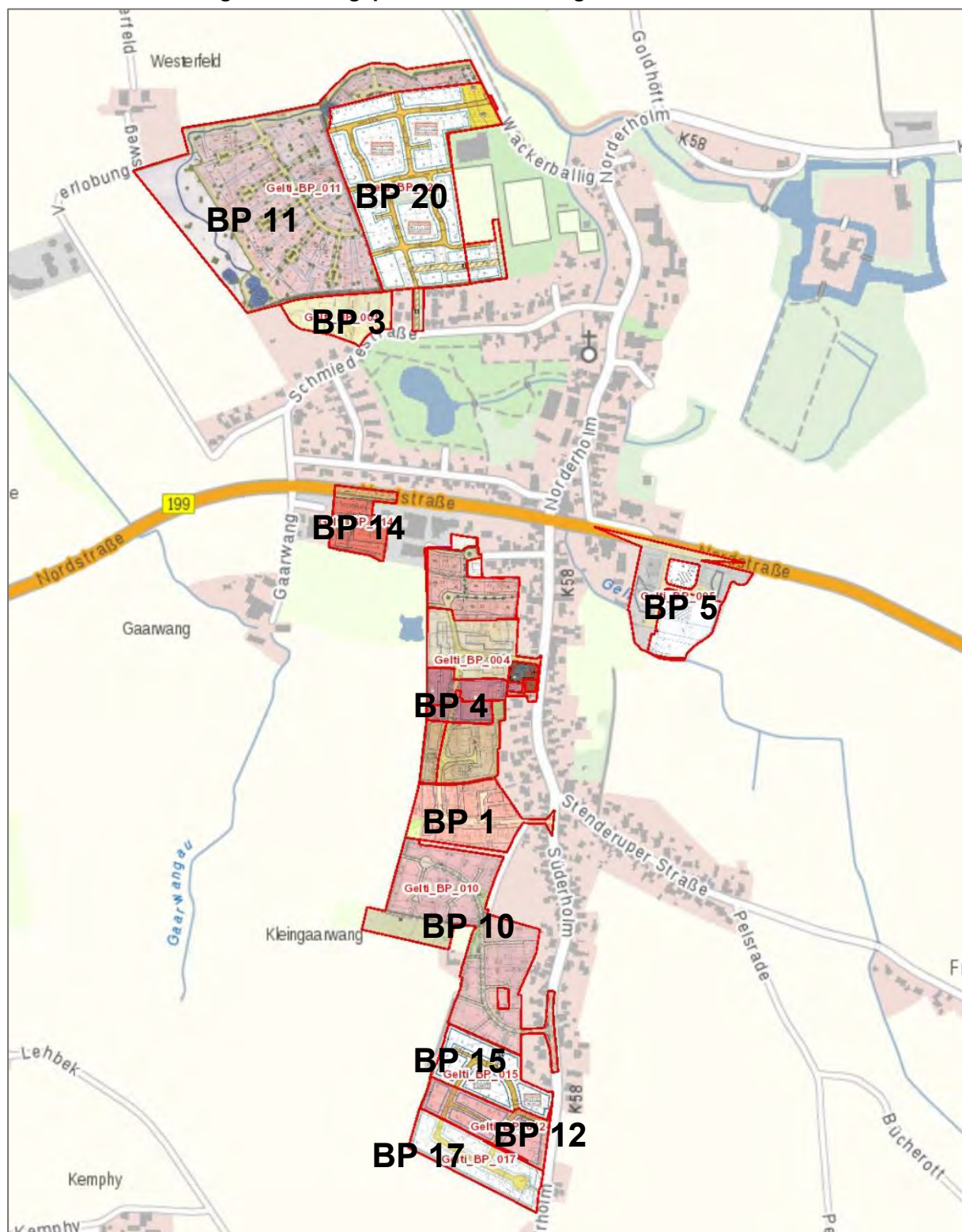
Ziel der Raumordnung ist, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Der Landesentwicklungsplan führt aus: *„Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können“*. Diese Regelung umfasst alle Baugrundstücke, die sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, von anderen rechtskräftigen Satzungen (z.B. Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen) oder im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden.

Planungsrechtliche Situation

Die Erhebung der Nutzungslagen, die Erhebung der planungsrechtlichen Situation und die Bewertung der Innenentwicklungspotenziale beschränken sich auf die Ortslagen Gelting, Lehbek, Stenderup und Wackerballig. Erfasst wurde zunächst die planungsrechtliche Situation der Ortslagen. Anschließend wurden die bestehenden Baupotenziale und Baulücken im Rahmen einer Ortsbegehung im September 2019 erhoben sowie weitere Potenziale der Innenentwicklung im Bestand ermittelt. Einen Überblick über die bestehenden Potenziale bieten die Abb. 27 und Abb. 28 und die tabellarischen Darstellungen im Anhang. Die Gemeinde Gelting verfügt über einen Flächennutzungsplan (20 Änderungen) und einen Landschaftsplan.

Insgesamt besehen in der Gemeinde Gelting derzeit 20 Bebauungspläne (27 Änderungen). Für die Ortslage Gelting bestehen 10 Bebauungspläne (vgl. Abb. 29) für Stenderup drei Bebauungspläne (vgl. Abb. 30) und für Lehbek ein Bebauungsplan (vgl. Abb. 31). In Wackerballig bestehen fünf Bebauungspläne (vgl. Abb. 32), die ausschließlich als Sondergebietsflächen ausgewiesen sind und über keine Potenzialflächen für Dauerwohnen verfügt. Eine Übersicht über alle bestehenden B-Pläne im Gemeindegebiet bietet die Tabelle im Anhang.

Abb. 29: Rechtskräftiger Bebauungspläne Ortsteil Gelting



Quelle: Digitaler Atlas Nord (Zugriff 27.03.2020); ergänzt um Nummerierung

Abb. 30: Rechtskräftige Bebauungspläne im Ortsteil Stenderup

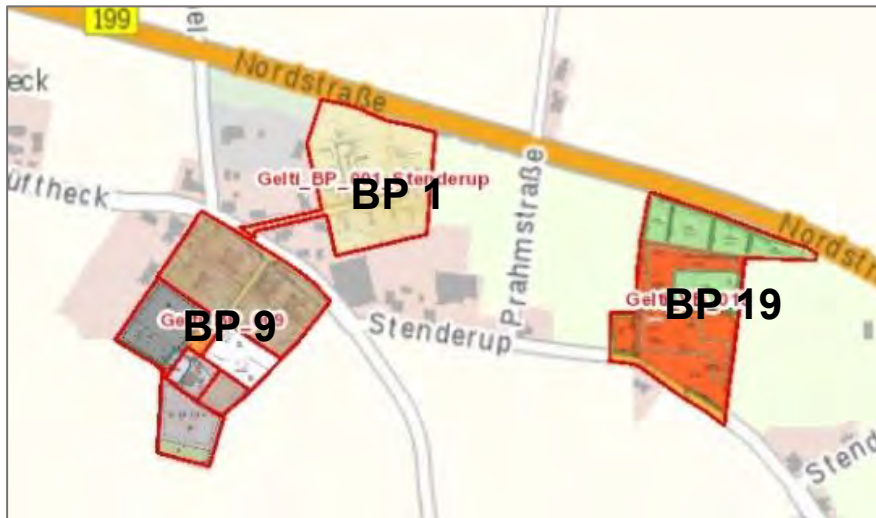


Abb. 31: Rechtskräftige Bebauungspläne im Ortsteil Wackerballig

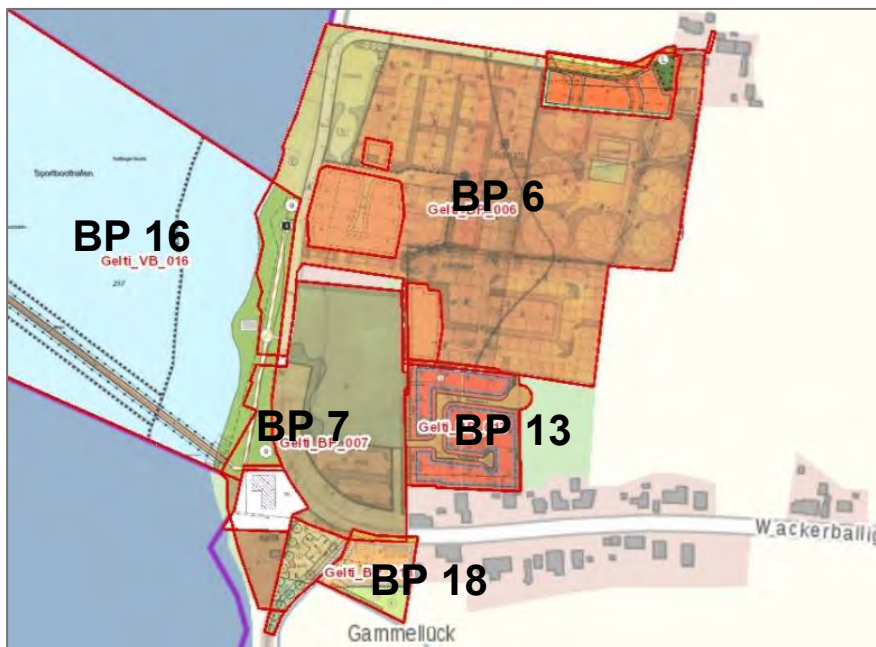


Abb. 32: Rechtskräftige Bebauungspläne im Ortsteil Lehbek



Quelle: Digitaler Atlas Nord (Zugriff 27.03.2020); ergänzt um Nummerierung

Potenzialflächen mit Baurecht

Insgesamt waren zum Zeitpunkt der Erhebung (September 2019) 13 Potenzialflächen vorhanden, die städtebaulich geeignet sind und auf denen aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine bauliche Entwicklung für Wohnnutzung möglich ist. 12 Potenzialflächen befinden sich in der Ortslage Gelting (vgl. Abb. 27). Eine Potenzialfläche befindet sich im Ortsteil Stenderup (vgl. Abb. 28). Insgesamt beläuft sich das Potenzial auf etwa 23 Wohneinheiten. Eine tabellarische Übersicht der Flächen befindet sich im Anhang.

Planerische Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar. Ein großer Teil der Potenzialflächen (6 Stück) befand sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Baugebiet *Up de Barg* (B-Plan Nr. 20). Alle Grundstücke innerhalb des Baugebiets *Up de Barg* waren zum Zeitpunkt der Berichterstellung veräußert, sodass zeitnah von einer Bebauung der Grundstücke auszugehen ist.

Mit dem B-Plan Nr. 20 *Up de Barg* wurde der östliche Teil des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 11 *Vision Leben – Gelting / Wackerballig* überplant. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 11 ist weiterhin rechtskräftig und bietet auf ca. 7 ha Fläche nach den geltenden Festsetzungen Potenzial für 77 Baugrundstücke. Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 sind nicht verfügbar, die Umsetzung in der Form aufgrund der fehlenden Erschließung nicht möglich. Daher werden diese Flächen nicht als Potenzial der Innenentwicklung gewertet.

Alle Potenzialflächen befinden sich in Privateigentum. Es handelt sich häufig um Grundstücksflächen, die als Gartenflächen genutzt werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass diese nicht für die Bebauung zur Verfügung stehen. Auf die Entwicklung der im Privateigentum befindlichen Grundstücke hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Potenziale im Bestand

Umnutzungspotenziale sind in der Ortslage Gelting gegeben. Beide Grundstücke liegen am östlichen Ortseingang an der Nordstraße.

Potenzialfläche U1 befindet sich in Privateigentum und wird derzeit noch von einem Bauunternehmen und Baustoffhandel genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung soll eine gewerbliche Nachnutzung erfolgen.

Bei der weiteren Potenzialfläche (U2) handelt es sich um eine Mischbaufläche. Auf dem Areal befindet sich ein Gebäude mit zwei Gewerbeeinheiten. Der östliche Teil steht leer. Die Grundstücke entlang der Raiffeisenstraße weisen Bebauung aus den 1970er Jahren gering ausgenutzte Grundstücksflächen auf. Die Gebäude lassen einen erheblichen Sanierungsstau vermuten.

1.4.4 Suchflächen der Siedlungsentwicklung

Die durchgeführte Analyse der Innenentwicklungspotenziale zeigt auf, dass in der Ortslage Gelting nur wenige Flächen für die bauliche Entwicklung geeignet und diese zudem nicht verfügbar sind. Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes *Up de Barg* sind alle verkauft. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde ist groß. Auch zukünftig möchte die Gemeinde Gelting dieser Nachfrage gerecht werden und Wohnbauland bereitstellen.

Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde ist die Ortslage Gelting, daher soll geprüft werden, ob bzw. welche Flächen im Bereich der Ortslage Gelting für die zukünftige Siedlungsentwicklung geeignet und verfügbar sind. Einen Überblick über die geprüften Suchflächen bietet neben dem Plan (vgl. Abb. 33.) die tabellarische Übersicht im Anhang.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine bauliche Entwicklung im Wirkungskreis der Geltinger Au am süd-östlichen Siedlungsrand der Ortslage Gelting nicht möglich. Am nord-östlichen Siedlungsrand ist die Entwicklung aufgrund des Denkmalschutzstatus des Guts Gelting eingeschränkt. Geprüft wurden daher Flächen am nördlichen und westlichen Siedlungsrand.

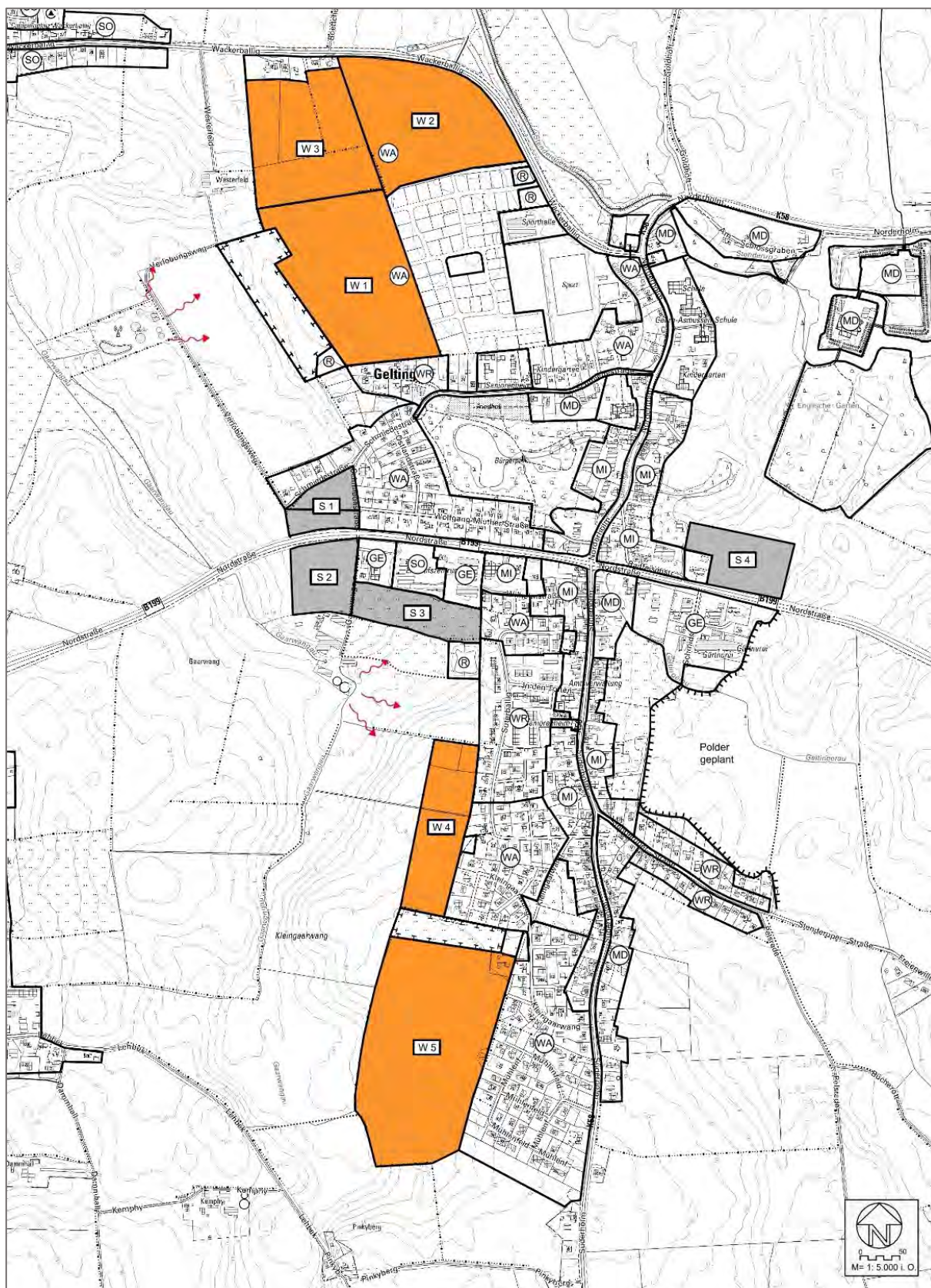
Für die Wohnbauliche Entwicklung kommen insgesamt fünf Flächen in Betracht. Aus siedlungsstruktureller und planungsrechtlicher Perspektive eignen sich besonders die Suchflächen W1 und W2. Bei der Fläche W1 ist auf absehbare Zeit keine Verfügung gegeben. Die Entwicklung der Suchfläche W2 hat damit Priorität.

Die Suchfläche W3 kann erst nach Entwicklung einer der angrenzenden Suchflächen (W1, W2) erfolgen. Im FNP sind die Flächen W1, W2 und W3 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Da nicht alle Flächen, die bereits als Bauerwartungsland gelten, verfügbar sind, wurden alternative Entwicklungsmöglichkeiten geprüft.

Geprüft wurden zwei weitere Flächen, die im Südwesten der Ortslage direkt an vorhandene Baugebiete anschließen (W4 und W5). Die vorhandenen Baugebiete Kleingaarwang und Mühlenfeld sehen nur im Bereich Kleingaarwang die Zufahrt auf die rückwärtigen Flächen vor. Damit besteht die Möglichkeit einer Anbindung der Fläche W 5. Für die Fläche W4 wäre die Schaffung einer Anbindung über den Spielplatz und die angrenzende Maßnahmenfläche zu prüfen. Die geringere Entfernung der Fläche W4 zum Ortszentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen ist ein Vorteil gegenüber der Fläche W5. Allerdings setzt dies eine vertretbare Lösung für die verkehrliche Erschließung voraus.

Gelting ist ländlicher Zentralort und somit nicht nur Schwerpunkt der wohnbaulichen, sondern auch der gewerblichen Entwicklung. Entsprechend ihrer Funktion haben die ländlichen Zentralorte in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Gewerbe auszuweisen. Zudem hat der ländliche Zentralort in ausreichendem Umfang Versorgungsangebote vorzuhalten.

Abb. 33: Suchflächen Ortslage Gelting



W= Suchflächen zur wohnbaulichen Entwicklung ; S=Suchflächen zur gewerblichen Entwicklung

Auch bei der Gewerbeentwicklung und Bereitstellung von Flächen für Versorgungsangebote soll im ersten Schritt auf Innenentwicklungspotentiale zurückgegriffen werden. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen von Gelting sind entlang der Nordstraße (B 199) sowie im Ortsteil Stenderup gelegen. Abgesehen von Potentialen im Bestand stehen derzeit keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung.

Geprüft wurden Flächen entlang der B 199 (S1-S4). Aufgrund der direkten Lage, am Nahversorgungszentrum hat die Fläche S3 für eine gewerbliche Entwicklung besondere Priorität. Eine Entwicklung der Fläche S2 wäre dann denkbar, wenn die landwirtschaftliche Nutzung auf der südlich angrenzenden Hofstelle aufgegeben wäre. Die Suchflächen S1 und S4 weisen Entwicklungshemmnisse auf. Die Fläche S1 grenzt an Wohnbebauung. Bei der Fläche S4 ist Voraussetzung, dass die Erschließung über vorgelagerte Flächen ermöglicht wird.

Kurzeinschätzung zu Siedlungsentwicklung und Innenentwicklungspotenziale

- In der Gemeinde Gelting waren zum Zeitpunkt der Erhebung 13 Potenzialflächen mit Baurecht, die für wohnbauliche Entwicklung geeignet sind, gegeben.
- In der Ortslage Gelting sind im Bestand zwei Flächen mit Umnutzungspotenzial zur gewerblichen Entwicklung vorhanden.
- Der Flächennutzungsplan weist geeignete Flächen für die wohnbauliche Entwicklung aus.
- Für die gewerbliche Entwicklung sind die vorhandenen Flächen zu sichern. Derzeit ist kein Bauerwartungsland für Gewerbe vorhanden.

1.5 Nahversorgung: Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes wurde durch das Büro Dr. Lademann und Partner ein Gutachten zur Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gelting erstellt. Im Folgenden sind die wesentlichen Punkte des Gutachtens zusammengefasst.

Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Gelting

- Einwohnerentwicklung leicht positiv – Prognose sieht Fortsetzung dieser Entwicklung
- Leichter Auspendlerüberschuss, seit 2014 tendenziell steigend
- Abnahme der Arbeitslosenzahlen in der Gemeinde und Region
- Kaufkraft in Gelting im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittlich
- Zentralörtliche Funktion: Ländlicher Zentralort
- Hohe Tourismusbedeutung: Übernachtungen rd. 378.000 + Tagesgäste ca. 210.000

Nachfragesituation des Einzelhandels in Gelting

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial errechnet sich auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet. Im Marktgebiet von Gelting leben derzeit rund 4.800 Einwohner. Das Nachfragepotenzial wird von ca. 32,9 Mio. € im Jahr 2018 auf voraussichtlich rund 31,4 Mio. € im Jahr 2025 sinken. Hinzu kommt ein Nachfragepotential der Übernachtungs- und Tagesgäste von rund 7,4 Mio. €.

Abb. 34: Marktgebiet des Geltinger Einzelhandels



Quelle: Dr. Lademann und Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gelting (Sept. 2019)

Die im Rahmen der Untersuchung durchgeführte Passantenbefragung ergab, dass Lebensmittel und Drogeriewaren die am häufigsten eingekauften Sortimente waren. Zur Attraktivitätssteigerung wurden folgende Vorschläge durch die Befragten geäußert:

- Frische-/ Supermarkt als Alternative zum Discounter
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes
- Zusätzlicher Einzelhandel, z.B. kleine Läden, Bioladen
- Wochenmarkt

Ähnliche Anregungen zur Angebotserweiterung in Gelting wurden auch im Rahmen des Zukunftsgesprächs gegeben.

Angebotssituation

In der Gemeinde Gelting sind 20 Ladengeschäfte mit insgesamt 4.140 m² einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche vorhanden.¹⁹ Sortimentsseitig liegt der Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich gefolgt vom kurzfristigen Bedarf. Größere Betriebe sind der Lebensmitteldiscounter, eine Gärtnerei sowie ein Haustiershop. Umsatzseitig wird der Geltinger Einzelhandel vom nahversorgungsrelevanten Bedarf geprägt.

Da das Einzelhandelsangebot und der ergänzenden Nutzungen weitestgehend zentral in der Ortslage Gelting angesiedelt ist, können große Teile der Bevölkerung die Angebote fußläufig erreichen (vgl. Abb. 36).

Rein quantitativ ist eine ausreichende Versorgungssituation gegeben. Qualitativ wird jedoch Verbesserungsbedarf gesehen.

Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels

Das Gutachten ermittelt einen tragfähigen Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2025 von insgesamt ca. 1.900 bis 2.300 m² Verkaufsfläche. Der Expansionsrahmen verteilt sich auf die Sektoren sehr unterschiedlich. Der größte Anteil entfällt mit 1.000 – 1.200 m² Verkaufsfläche auf den kurzfristigen Bedarf. Genutzt werden sollte dieses Potential insbesondere für die Ansiedlung eines Vollversorgers.

Der Expansionsrahmen im mittelfristigen Bedarf sollte für die Angebotserweiterung der Segmente Bekleidung/ Schuhe, Sportbedarf und Spielwaren genutzt werden.

¹⁹ Stand: Juli 2019

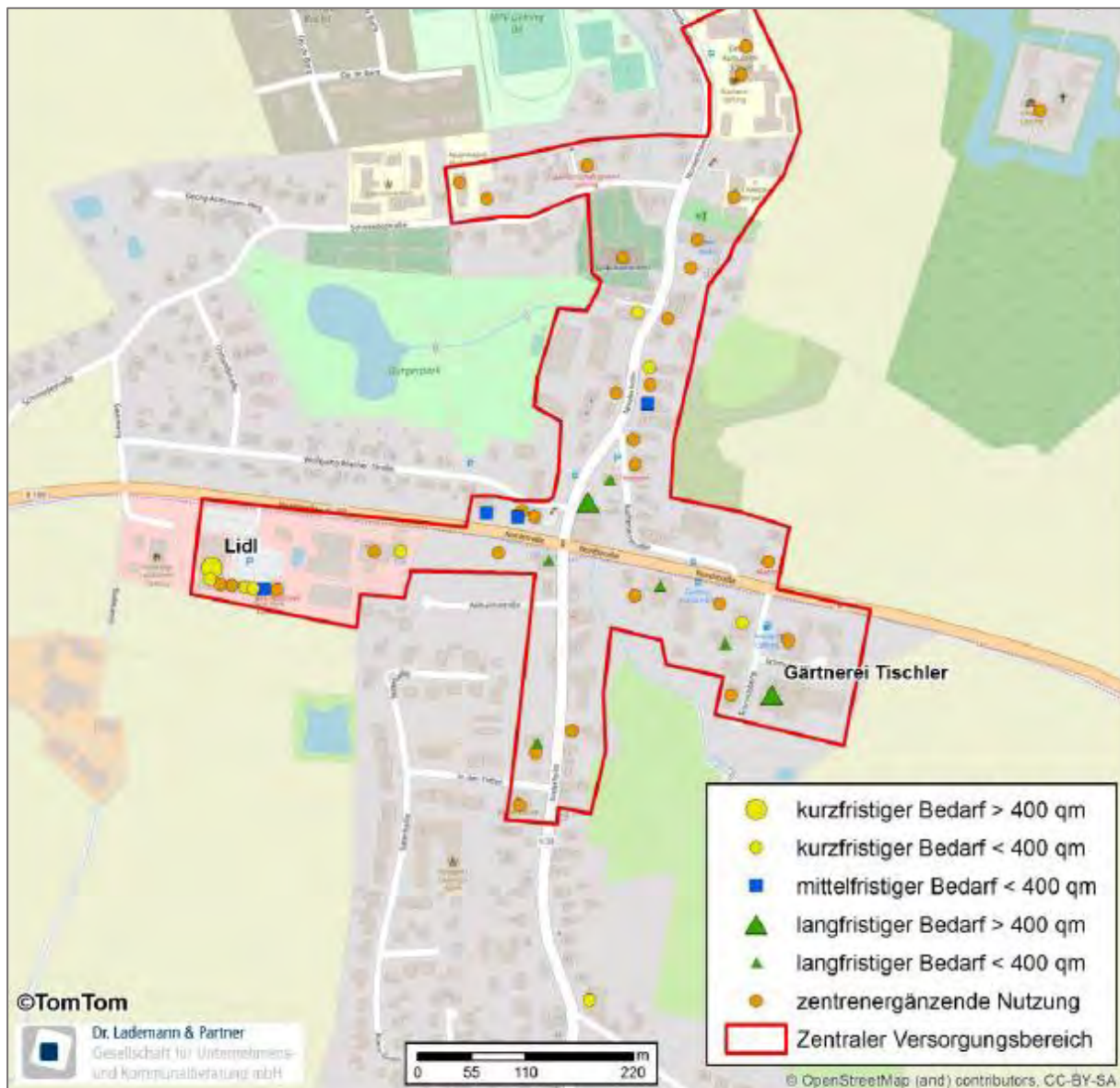
Abb. 35: Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Gelting

Quelle: Dr. Lademann und Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gelting (September 2019), S.50

Zentraler Versorgungsbereich Gelting

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Kernort Gelting entlang der Straßen Süderholm, Nordstraße und Norderholm. Hier sind die Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen und Gastronomie angesiedelt. Die stärkste Konzentration von Einzelhandelsbetrieben ist im Nahversorgungszentrum an der Nordstraße gegeben. Dieser Bereich dient der Versorgung und bietet keine besondere Aufenthaltsqualität. Die Stellplatzfläche gerät in den Stoßzeiten an ihre Kapazitätsgrenzen.

Der in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzte Bereich wurde als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts ausgemacht. Die Gutachter empfehlen als Entwicklungsstrategie, dass der Fokus der Konzentration auf den Ortskern gelten sollte. Dabei können auch direkt angrenzende Flächen, die den Ortskern stärken, einbezogen werden. Neue Standortlagen sollten jedoch nicht eröffnet werden.

Abb. 36: Räumliche Verteilung des Einzelhandels und Zentraler Versorgungsbereich Gelting

Quelle: Dr. Lademann und Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gelting (September 2019), S.54

Kurzeinschätzung zu Nahversorgung und Dienstleistungen

- Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich auf die Lage entlang der Nordstraße und des Norderholms. Angebotsschwerpunkte liegen mit Gärtnerei und Tiershop im langfristigen Bedarf sowie wie mit dem Lebensmitteleinzelhandel im kurzfristigen Bedarf.
- Rein quantitativ ist eine ausreichende Versorgungssituation gegeben. Qualitativ besteht Verbesserungsbedarf.
- Der ermittelte tragfähige Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2025 beträgt 1.900 m² bis 2.300 m² Verkehrsfläche, davon entfallen 1.000 bis 1.200 m² auf den kurzfristigen Bedarf.
- Die Entwicklung sollte auf den zentralen Versorgungsbereich und angrenzende Bereiche beschränkt werden.

1.6 Gesundheitsversorgung und Pflege

In der Ortslage ist ein umfangreiches Angebot an medizinischen Versorgungsangeboten vorhanden:

- Gemeinschaftspraxis (4 – 5 Ärzte) und Einzelpraxis
- Zahnarzt
- Apotheke
- 2 Praxen für Physiotherapie
- Praxis für Podologie.
- Praxis für Ergotherapie
- Krankengymnastin
- Masseur und medizinischer Bademeister

Darüber hinaus besteht in Gelting ein vielseitiges Pflegeangebot: Pflegeheim mit Langzeit- und Kurzzeitpflege, Tagespflege mit 15 Plätzen sowie Sozialstation mit Angeboten der ambulanten Pflege und Unterstützung durch haushaltsnahe Dienstleistungen.

Weiterhin hat der Hospizdienst Gelting Nieharde seinen Sitz in Gelting.

Die Auslastung der Gemeinschaftspraxis ist sehr hoch. Für die Zahnarztpraxis steht demnächst die Betriebsnachsfolge an. Die Nachfolge ist derzeit noch nicht gesichert.

Die hohe Auslastung der Arztpraxen ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen. Zum einen ist die Ausstattung in der Region mit Arztsitzen relativ gering, so dass die Auslastung in den Zentren ansteigt, zum anderen ist in Gelting und auch im Nahbereich eine hohe Altersstruktur gegeben. Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, steigt die Zahl der Arztkontakte mit zunehmendem Alter überproportional an. Zu weiteren Belastungen der Gesundheitsdienstleister kommt es außerdem durch die hohe Zahl an Zweitwohnsitzen und Touristen.

Abb. 37: Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und Pflege

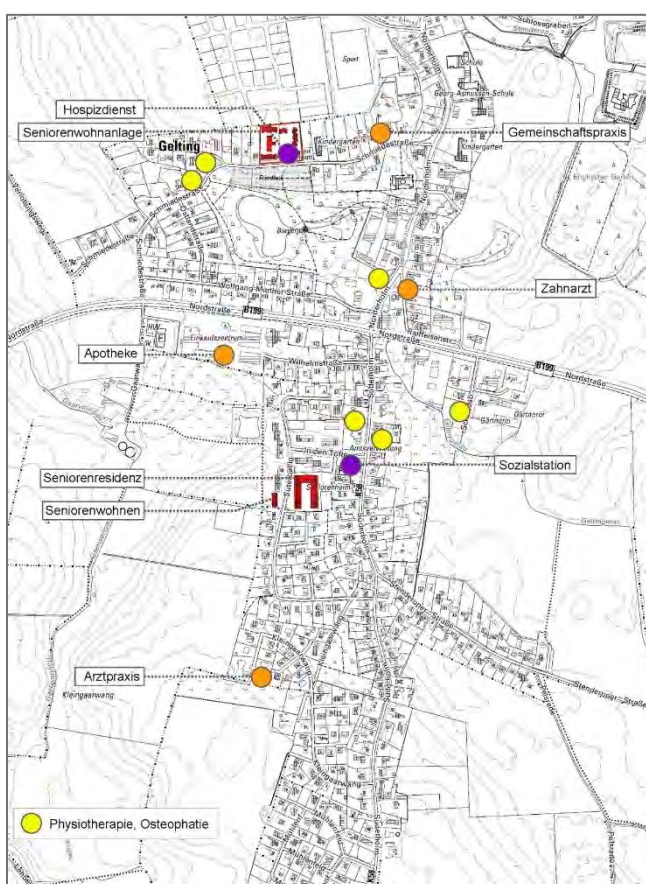
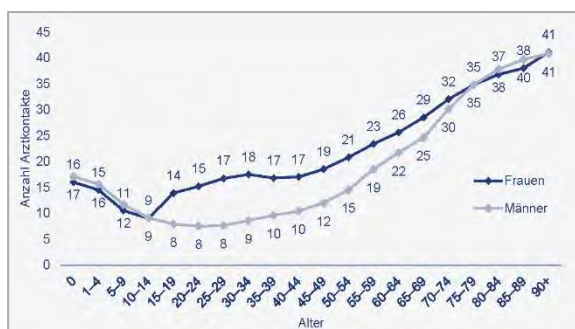
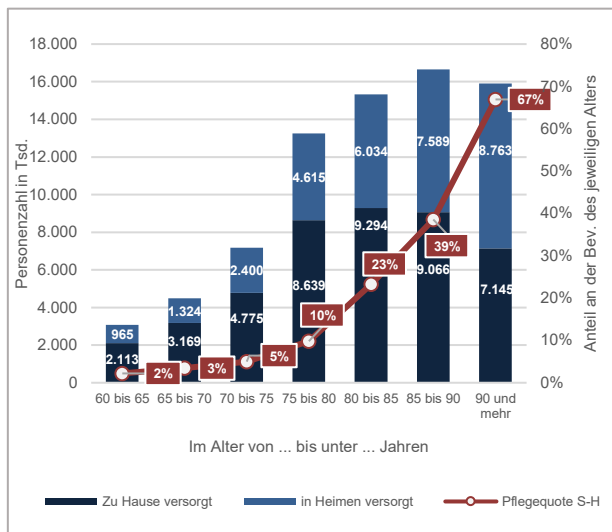


Abb. 38: Arztkontakte (Allgemeinmediziner) nach Alter und Geschlecht (2007)

Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der Entwicklung im Gesundheitswesen: Bedarfsgerechte Steuerung der Gesundheitsversorgung (2018)

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2017): Pflegestatistik SH

Abb. 39: Pflegebedürftige und Pflegequote nach Altersgruppe in SH (2017)

Vorstehende Abbildungen zeigen auf, dass mit zunehmendem Alter der Bedarf an ambulanter und stationärer Pflege zunimmt. Trotz der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Region mit stagnierender bis sinkender Bevölkerungszahl ist aufgrund der fortschreitenden Alterung mit einem steigenden Pflegebedarf zu rechnen.

Im Rahmen des Prozesses wurde die Frage aufgeworfen wie die Gesundheitsversorgung in Gelting gesichert und weiter ausgebaut werden könnte. Angeregt wurde die Einrichtung eines Gesundheitshauses. Idee ist, dass in einem Gebäude eine Vielzahl unterschiedlicher Anbieter wie Ärzte, Apotheke, Physiotherapie, Sozialstation untergebracht sind. Mit der Zusammenführung der Angebote unter einem Dach wird das Angebot insgesamt nutzerfreundlicher und schafft rund um die medizinische Versorgung ein Begegnungszentrum. Zudem entstehen so Synergieeffekte für die Gesundheitsdienstleister. Auch bei der Suche nach einem Betriebsnachfolger können Praxisräume in einem Gesundheitshaus von Vorteil sein.

Im Rahmen eines Werkstattgespräches mit den Gesundheitsdienstleistern wurde daher erörtert, ob Interesse an der Einrichtung eines Gesundheitshauses besteht. Die Idee traf auf positive Resonanz.

Akuten Raumbedarf hat derzeit der Hospizdienst Nieharde, der in Gelting nur über einen sehr kleinen Raum verfügt. Die vorhandenen Räumlichkeiten reichen für die steigende Zahl an Beratungsfällen nicht aus. Die Sozialstation sieht mittelfristig Bedarf für die Erweiterung des Tagespflegeangebots (zusätzlich 15 Plätze).

Voraussetzung für die Einrichtung eines Gesundheitshauses wäre, dass die Gemeinschaftspraxis ihren Sitz dorthin verlagern würde. Diese „Ankernutzung“ ist aus Sicht der Werkstatt-Teilnehmer Voraussetzung für die Zentralisierung der Angebote. Derzeit hat die Gesundheitspraxis kein Interesse. Sollte der Raumbedarf jedoch zunehmen, könnte sich dies mittelfristig ändern.

Viele Nutzer des medizinischen Versorgungsangebots kommen aus den umliegenden Gemeinden. Daher ist an dem Standort eines Gesundheitshauses mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen und die Bereitstellung von ausreichend Parkplatzflächen Voraussetzung. Gut geeignet wäre ein Standort an der B 199, ggf. als Nachnutzung für eine Gewerbebrache.

Während des Werkstattgespräches wurden folgende Nutzungsanforderungen für das Gesundheitshaus zusammengetragen (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Nutzungsanforderungen Gesundheitshaus

Akteur	Nutzungsanforderungen
Diakonie Sozialstation	Tagespflege (15 Plätze) + Räume für die Sozialstation
Allgemeinmediziner	Gemeinschaftspraxis (4 - 5 Ärzte)
Zahnarztpraxis	Räume für Gemeinschaftspraxis (2 Ärzte)
Apotheke	Verkaufsraum, Lager
Physiotherapie	Praxisräume
Physiotherapie	Mitnutzung von Räumen für Gesundheitsbildung
Hospizdienst Nieharde - Gelting	2 Büroräume, Mitnutzung eines großen Raumes für Versammlungen, Fortbildung
Gesundheitsförderung	Raum für Bewegungskurse, Rückenschule Ernährungsberatung etc.
Podologische Praxis	Praxisräume
Räume für Gesundheitsförderung	z. B. Ernährungsberatung, Bewegungskurse, Rückenschule, Kurse für Kita und Schule

Kurzeinschätzung zu Gesundheitsversorgung und Pflege

- In der Ortslage Gelting ist ein umfangreiches Angebot an medizinischen und pflegerischen Dienstleistungen vorhanden, die auf unterschiedliche Standorte im Ortszentrum verteilt sind.
- Die Nachfolge für die Zahnarztpraxis ist derzeit noch nicht geregelt.
- Der Hospizdienst Nieharde hat akuten Raumbedarf.
- Die Sozialstation sieht mittelfristig Bedarf für die Einrichtung weiterer Plätze der Tagespflege und hat somit Erweiterungsbedarf.
- Die Idee eines Gesundheitshauses trifft insgesamt auf positive Resonanz der Gesundheitsdienstleister. Als Voraussetzung für die Umsetzung wird die Teilnahme der Allgemeinmediziner an dem Konzept gesehen.

1.7 Soziale Infrastruktur und Dorfgemeinschaft

1.7.1 Kindertagesstätten

In der Gemeinde Gelting bestehen zwei Kindertagesstätten. Aufschluss über die Anzahl der genehmigten Plätze gibt die Tab. 3. Die Träger der Kindertagesstätten sind der ADS-Grenzfriedensbund sowie das Kitawerk des Kirchenkreises Schleswig-Flensburg. Die Einzugsbereiche der Kindertagesstätten umfassen die Gemeinden Gelting, Nieby, Rabenholz, Pommerby und Stangheck. Die Gemeinde Stangheck befindet sich gleichzeitig im Versorgungsbereich der Kita Esgrus. Darüberhinaus bietet der Wald- und Naturkindergarten Geltinger Birk 18 genehmigte Plätze für die Kinderbetreuung.

Tab. 3: Bestand Kindertagesstätten in der Gemeinde Gelting (Stand 2019)

Einrichtung	Anzahl der Plätze			Betreuungs- zeiten
	Regelgruppen	Altersg. Gruppen	Krippengruppen	
	Plätze	Plätze	Plätze	
ADS-Kindergarten	20	15	10	07.00 - 16.00
Ev.Kita	20	15	10	07.00 - 15.00
Insgesamt	Ü3: 60 Plätze		U3: 30 Plätze	
Anzahl der Plätze nach Umwandlung der Räumlichkeiten Nordtrakt Schule				
ADS-Kindergarten	20	15	10	07.00 - 16.00
Ev.Kita	20	30	20	07.00 - 15.00
Insgesamt	Ü3: 70 Plätze		U3: 45 Plätze	

Quelle: Kitabedarfsplan Kreis Schleswig-Flensburg 2019-2020 3. Fortschreibung, Stand 31.12.2018

U3-Bereich

Die Entwicklung der Kinderzahlen im Krippenalter vollzieht sich unregelmäßig und ist seit 2013/2014 insgesamt leicht sinkend. Derzeit befinden sich 62 Kinder im Krippenalter (Stand 2019/20), im Kindergartenjahr 2020/2021 werden es vermutlich 61 Kinder im entsprechenden Alter sein.

Tab. 4: Anzahl Kinder (U3) im Versorgungsbereich der Geltinger Kindertagesstätten

Kindergartenjahr	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
Anzahl Kinder	66	63	63	66	58	54	62	61

Quelle: Kitabedarfsplan Kreis Schleswig-Flensburg 2019-2020 3. Fortschreibung und Meldedaten Amt Geltinger Bucht, eigene Berechnung

Bei derzeit 30 genehmigten Plätzen im U3-Bereich liegt die Versorgungsquote für das Jahr 2019/2020 bei 48% (amtsweite Versorgungsquote: 54%).

Ü3-Bereich

Die Entwicklung der Kinderzahlen im Kindergartenalter war von 2013 bis 2019 steigend. Im Kindergartenjahr 2018/19 war mit 91 Kindern die höchste Zahl im Betrachtungszeitraum gegeben. Derzeit befinden sich 83 Kinder im Alter von 3 - 6 Jahren. Im Ü3-Bereich liegt die Versorgungsquote momentan bei 72% (amtsweite Versorgungsquote: 90%).

Voraussichtlich wird es in den kommenden Jahren keine signifikanten Steigerungen geben. Mittelfristig scheint daher die Entwicklung bei einer Zahl von über 80 Kinder im Ü3-Bereich innerhalb des Versorgungsbereiches realistisch zu sein.

Tab. 5: Anzahl Kinder (Ü3) im Versorgungsbereich der Geltinger Kindertagesstätten

Kindergartenjahr	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22
Anzahl Kinder	83	86	88	89	89	91	83	81	84

Quelle: Kitabedarfsplan Kreis Schleswig-Flensburg 2019-2020 3. Fortschreibung und Meldedaten Amt Geltinger Bucht, eigene Berechnung

Aktuelle Entwicklungen

Für das Kindergartenjahr 2019/2020 bestehen offene Anfragen für insgesamt 35 Plätze, wovon 20 im U3-Bereich und 15 im Ü3-Bereich liegen.

Als eine Übergangslösung von 3 Jahren werden deshalb zum 17.02.2020 Schulräume der Georg-Asmussen-Schule für zwei Gruppen der Ev. Kindertagesstätte umfunktioniert: eine Regelgruppe und eine altersgemischte Gruppe. Die Räumlichkeiten der Ev. Kindertagesstätte in der Schmiedestraße sollen zukünftig von zwei Krippen- und einer Altersgemischten Gruppe genutzt werden.

Damit werden insgesamt 115 Betreuungsplätze angeboten, wovon 45 Plätze im U3-Bereich und 70 Plätze im Ü3-Bereich bestehen werden. Die Versorgungsquote würde demnach im U3-Bereich auf 73% und im Ü3-Bereich auf 86% ansteigen.

Der Betreuungsbedarf kann trotz der Interimslösung nicht voll gedeckt werden. Bleibt die Entwicklung der Kinderzahl (0-6 Jahre) konstant auf ähnlichem Niveau wie derzeit, werden weiterhin zusätzliche Betreuungskapazitäten benötigt. Veränderte Betreuungskonzepte und Zeiten sowie der stetig steigende Bedarf an Betreuungsplätzen im U3-Bereich bringen veränderte Raumbedarfe mit sich. Zudem wurde im Rahmen der Beteiligungsmodule deutlich, dass die Räumlichkeiten im Peter-Schwennsen-Haus (ADS -KITA) aufgrund des Baualters und des Zuschnitts für die Kinderbetreuung nicht optimal sind. Es ist davon auszugehen, dass weitere Raumbedarfe auch in Zukunft bestehen werden. Eine langfristige Entlastung der Situation kann nur über die dauerhafte Einrichtung von zusätzlichen Räumen für die Betreuung herbeigeführt werden.

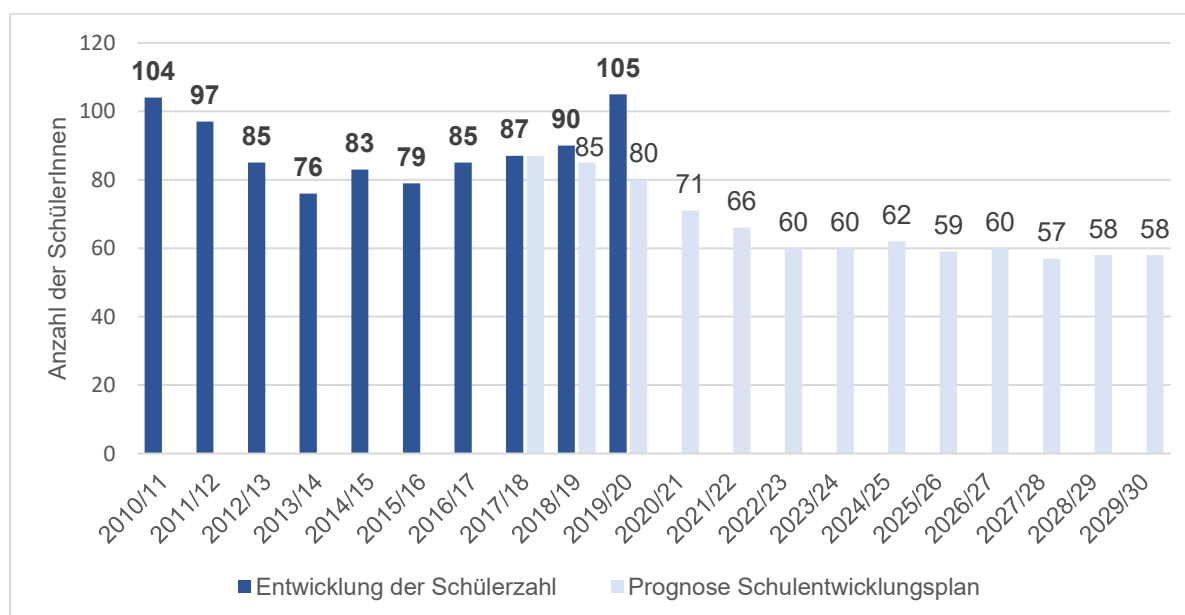
1.7.2 Grundschule Gelting

Die Georg-Asmussen-Grundschule ist von der 1. bis zur 4. Klasse einzügig. Derzeit besuchen 105 Schüler die Grundschule. Der Einzugsbereich reicht über den Nahbereich des Zentralortes hinaus bis nach Kappeln und Steinbergkirche.

Die Grundschule garantiert zwischen 08.00 Uhr und 13.00 Uhr ein verlässliches Unterrichtsangebot für alle Klassenstufen. Die Angebote der offenen Ganztagschule beinhalten ein Betreuungsangebot von 07.00 Uhr bis 08.00 Uhr am Morgen und von 14.00-15.30 Uhr am Nachmittag. Für die Zwischenzeiten existieren eine Hausaufgabenbetreuung und Sport- und Bewegungsangebote. Darüber hinaus bietet die Grundschule Gelting ein Mittagessen für alle Klassenstufen an.

Im Schulentwicklungsplan des Kreises Schleswig-Flensburg²⁰ wurde für das Schuljahr 2019/2020 eine Schülerstärke von lediglich 80 Kindern mit tendenziell weiter sinkenden Zahlen prognostiziert. Entgegen dieser Prognose ist die Schülerzahl in den letzten Jahren wieder angestiegen. Mit 105 Schülern in diesem Schuljahr übertrifft die reale Entwicklung diese Prognose deutlich. Es ist davon auszugehen, dass die Schülerzahl mittelfristig über der festgesetzten Mindestschülerzahl von 80 Kindern liegen wird. Der Schulstandort Gelting kann somit als gesichert betrachtet werden kann.

Abb. 40: Entwicklung der Schülerzahlen an der Grundschule Gelting



Quelle: Amt Geltinger Bucht (2019); Schulentwicklungsplan (2018), Kreis Schleswig-Flensburg

Im Jahr 2015 gab es in Gelting und im Nahbereich 87 Kinder im Alter von 6 bis 10 Jahren. Nach den Berechnungen zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose wird im Jahr 2021 die Anzahl an Kindern dieser Altersklasse voraussichtlich den Höhepunkt erreicht haben (89) ehe die Zahl bis zum Jahr 2030 kontinuierlich auf 79 Kinder absinken wird²¹.

²⁰ Kreis Schleswig-Flensburg Schulentwicklungsplan 2018

²¹ GGR: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg 2015 – 2030, eigene Berechnung

Es ist somit insgesamt bei den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen davon auszugehen, dass die Raumbedarfe auch in Zukunft bestehen werden.

Hinzukommt, dass der Altgebäudebestand erhebliche Mängel aufweist (energetisch). Geänderte Betreuungskonzepte, die Verlängerung der Betreuungszeiten bringen veränderte Raumbedarfe mit sich. So sind Räume für die Angebote offenen Ganztageschule erforderlich und auch Mensa-Räume für die Bereitstellung und Einnahme des Mittagstischs.

1.7.3 Öffentliche Einrichtungen und Treffpunkte der Dorfgemeinschaft

In der Gemeinde Gelting sind eine Vielzahl an Vereinen und Verbänden tätig und sorgen für ein umfangreiches Programm an Angeboten und Aktivitäten. Neben der Kirchengemeinde und dem MTV Gelting sind in der Gemeinde, der Ortskulturring, die Bildungslandschaft Amt Geltinger Bucht, die AWO, die Diakonie-Sozialstation, der SOVD und diverse private Akteure und Initiativen aktiv. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die vorhandenen Treffpunkte sowie die dort stattfindenden Angebote.

Tab. 6: Übersicht öffentliche Einrichtungen und Aktivitätsangebote

Einrichtung	Raumgröße, Einrichtung	Nutzer: Aktivität
Georg-Asmussen Grundschule	- zwei Klassenräume - Kunstraum, Forscherraum - Spiegelzimmer - zwei Gruppenräume der KITA - Futterkiste - Bücherei	- Grundschule - OGS: Schnitzen - Ev. Kindertagesstätte - Bildungslandschaft - Ortskulturring - Bücherei
Alte Schule Gelting	- EG (3 Räume): Musikraum, Nähraum + Eisenbahn, Archiv - OG: 4 Räume, davon zwei Klassenräume	- Grundschule: Unterricht - OGS: Modelleisenbahn - Bildungslandschaft / OKR: Nähkurs - Singkreis: Proben - Chor: Proben
Alte Turnhalle	Einfeldhalle	- OGS: Theatergruppe - Ballettcenter Flensburg: Ballettstunden - Kampfsportschule: Selbstverteidigung - Yogaschule: Yogakurs - Blasorchester: Proben
Peter-Schwennsen Haus	- Krippenraum, zwei Gruppenräume - Mehrzweckraum - Lehrküche - Galerie	- ADS Kita: Kitabetrieb - Gemeinde Gelting: Gemeindeausschuss - Landjugend Quern: Treffen
Gemeindehaus	- Gemeinderaum - Jugendraum	- Kirchengemeinde: Handarbeitskreis, Seniorenkaffee - Jugendpflege: Gitarrenunterricht - Jugendgruppen: Jugendtreff, Chor-Probe - Klönsschnackring: Plattdeutschkreis - Privater Kreis Helfender: Kulturentreff - Schräge Vögel (Kinder- u. Jugendchor): Proben - SOVD: Frühstück (1/4 jährlich)
Katharinenhof	Gemeinschaftsraum	- Diakonie Sozialstation: Sitzgymnastik, Denksportgruppe 60+ - AWO: Essen in Gemeinschaft, Seniorennachmittag - Hospizdienst Nieharde: Sprechstunde
Gasthof Gelting	Saal	Männerchor, Shanty Chor, Tanzclub Angeln: Proben

Die Räume der Grundschule werden neben dem regulären Schul- und Kitabetrieb für Aktivitäten der Bildungslandschaft und des Ortskulturrings genutzt. Die im Schulgebäude ansässige Bücherei steht am Dienstagnachmittag für drei Stunden der Öffentlichkeit zur Verfügung. Auch im alten Schulgebäude werden Räume durch Vereine und Initiativen genutzt. Zudem ist dort der Archivraum der Gemeinde untergebracht. Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Durch die Mehrfachnutzungen können Materialien nicht in den Räumen gelagert werden.

In der alten Turnhalle werden Ballettunterricht, Selbstverteidigungs- und Yogakurse durchgeführt. Außerdem nutzt die OGS die Halle für die Theater AG und das Blasorchester für Proben. Die Halle ist für Musikproben wegen der gegebenen Akustik schlecht geeignet. Für „ruhige Kurse“ ist die Größe der Halle und die unzureichende Beheizbarkeit nur bedingt geeignet.

Neben dem Kitabetrieb stehen im Peter-Schwennsen Haus ein Mehrzweckraum und Nebenraum für Vereinsaktivitäten zur Verfügung. Hier tagt der Gemeindeausschuss, führt der OKR Töpferkurse durch und finden Treffen der Landjugend Quern statt. Das ursprünglich als Dorfzentrum fungierende Gebäude bietet nur noch wenig Raum für Gemeindegremien und Vereine, so dass dies eher als Behelfsangebot gesehen wird.

Das Kirchengemeindehaus wird für Aktivitäten der Kirchengemeinde, der Jugendpflege, dem SOVD und privaten Initiativen und Gruppen genutzt. Ein Raum ist als Jugendtreff hergerichtet.

Im Katharinenhof finden ausschließlich Angebote für Senioren statt. So bietet die Diakonie Sozialstation dort die Kurse Sitzgymnastik und Denksportgruppe an. Die AWO organisiert Seniorennachmittage und der Hospizdienst Nieharde bietet Sprechstunden. Büro und Besprechungsraum für den Hospizdienst sind sehr beengt.

Im Rahmen der Beteiligungsmodule wurde deutlich, dass die vorhandenen Räume für die Angebote und Aktivitäten der Dorfgemeinschaft nicht bedarfsgerecht sind. Neben der fehlenden Barrierefreiheit, wurden die unzureichenden Raumgrößen, mangelnde Lagermöglichkeiten und in Teilen die nicht bedarfsgerechte Ausstattung genannt. Im Rahmen des Werkstattgesprächs wurden folgende Raumbedarfe benannt.

Tab. 7: Überblick Raumbedarfe

Chöre	Probenraum: großer, luftiger Raum (ca. 70 m²), barrierefrei mit Bestuhlung, Klavier, Lagermöglichkeit (Instrumente, Getränke)
OKR	Gruppenraum (für Kurse wie Töpfern, Malen, Patchwork) und Mehrzweckraum (z.B. Lager, Trocknen Töpferwaren) Größe wie Räume im Peter-Schwennsen-Haus Raum zum Tanzen
Großveranstaltungen, Konzerte	Saal – Mehrzweckraum (für bis zu 400 Personen) Mit Bühne (Bsp. AuLa Langballig)
SOVD, AWO	Raum für gemeinschaftliches Essen Küche
Offener Jugendtreff	Attraktiver Jugendraum mit Ausstattung
Außenbereich	Attraktiver Außenbereich zum Sitzen und Verweilen z.B. Terrasse am Saal
Grundschule	Entwicklungsmöglichkeiten vorhalten, um auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können
OGS	Mensa (Mittagstisch)
Kita ADS	Bei Planungen auf dem Bildungscampus sollten Erweiterungsmöglichkeiten für Kita-Bereich vorgesehen werden

Da die Schule keine eigene Aula hat, führen schulische Großveranstaltungen regelmäßig zum Ausfall von Vereinsangeboten.

Bedarf wird insbesondere für einen Veranstaltungssaal gesehen, der beispielsweise für Konzerte, Theater oder andere Großveranstaltungen genutzt werden könnte. Auch ein attraktiver Jugendraum, der als offener Treffpunkt zur Verfügung steht, wurde gewünscht.

Die Veranstaltungsorte sind auf viele verschiedene Standorte verteilt. Gelegenheiten der Begegnung sind somit beschränkt. Betont wurde daher, dass ein Dorfzentrum mit einem offenen Treffpunkt den Austausch und damit die Dorfgemeinschaft fördern würde.

1.7.4 Sportstätten und Bewegungsräume

Insgesamt gibt es in der Gemeinde Gelting zwei Sporthallen, zwei Sportplätze mit Rundlaufbahn und Leichtathletiksegment, eine Tennisanlage sowie weitere Sport- und Bewegungsräume wie z.B. Bouleanlage und Bewegungsparcours im Bürgerpark, Strandareal und Yachthafen Wackerballig.

Sportstättenentwicklungsplanung

Im Jahr 2017 beauftragte die Gemeinde Gelting das Institut für Sportwissenschaften der Christian-Albrecht-Universität zu Kiel mit der Durchführung einer Sportstättenentwicklungsplanung²². Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Der Nutzungsbedarf der Schulen und Vereine wird durch die vorhandenen Sportstätten vollumfänglich gedeckt. Lediglich die Birkhalle stößt während der Abendzeiten an ihre Kapazitätsgrenzen. Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Sportgeräteausrüstung in den Schulsporthallen, da diese nicht altersgerecht ist. Zudem ist der Zugang zur Schulsporthalle in Gelting nicht barrierefrei.

Auch die Sportplätze weisen sommers wie winters genügend Kapazitäten auf. Aus sportfunktionaler Sicht besteht jedoch akuter Handlungsbedarf für alle Teilbereiche des Sportplatzes in Gelting. Dies betrifft insbesondere die 400-Meter-Rundlaufbahn, die Leichtathletiksegmente und das Umkleidegebäude. Mangel besteht in der Region an Schwimmgelegenheiten.

Die Sportstättenentwicklungsplanung gibt folgende Handlungsempfehlungen:

- Modernisierung des Sportplatzes Gelting: Erneuerung der 400 Meter-Rundlaufbahn und Leichtathletiksegmente des Sportplatzes Gelting, Schaffung einer multifunktionalen Fläche einschließlich Ersatz des Umkleidegebäudes durch einen Neubau
- Schaffung barrierefreier Sportstätten
- Erneuerung der Geräteausrüstung des Fitnessraumes in der Birkhalle
- Erweiterung der Ausstattung der Schulsporthallen
- Erweiterung der Sport- und Bewegungsgelegenheiten im Bürgerpark
- Sicherstellung der Schwimmbildung für Kinder
- Erweiterung des Vereinsangebots

22 CAU- Institut für Sportwissenschaft – Sportstättenentwicklungsplan für die Gemeinde Gelting und Umgebung (2018)

Spielplätze

In der Gemeinde Gelting sind vier Spielplätze vorhanden, davon befinden sich drei Spielplätze im Ortsteil Gelting und einer im Ortsteil Wackerballig. Der Hauptspielplatz befindet sich nördlich der Grundschule Gelting. Zwei weitere Spielplätze sind im Wohngebiet Up de Barg und Kleingaarwang gelegen.

Im Rahmen des Kinder- und Jugendworkshops wurde die derzeitige Ausgestaltung der Spielplätze und Freiflächen als unzureichend bewertet und kritisiert, dass nicht genügend Treffpunkte und Spielmöglichkeiten vorhanden sind. So wird für den Schulspielplatz Erneuerungsbedarf gesehen, da die Ausstattung mit Spielgeräten nicht ausreichend ist. Neben der Sanierung und Aufwertung des Spielplatzes an der Schule wurde die Entwicklung neuer Frei- und Spielflächen vorgeschlagen, z.B. ein Pumptrack²³, Fahrradplatz oder Skatepark. Außerdem wurde die Einrichtung eines Spielplatzes im Bürgerpark angeregt.

Mit dem Umbau des nördlichen Schultrakts zur Kindertagesstätte ist die Einzäunung des angrenzenden Spielplatzes verbunden, da dieser durch die Kindertagesstätte genutzt wird. Außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte (nach 15 Uhr) wird das Gelände der Öffentlichkeit weiterhin als Kinderspielplatz zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Beteiligung wurde deutlich, dass hinsichtlich der Spiel- und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche Handlungsbedarf besteht.

Bürgerpark

Der Bürgerpark ist ein ca. 4 ha großer im Zentrum von Gelting gelegener Park der 1975 angelegt wurde. Zugänge befinden sich am Norderholm, der Schmiedestraße und der Wolfgang-Miether-Straße. Ein Rundweg mit mehreren Sitzgruppen führt die Besucher um einen zentral gelegenen See. Im Norden des Parks besteht ein Kneipptretbecken, das im Jahr 2019 erneuert wurde. Ein Bouleplatz und ein Bewegungsparcours bieten Aktivitätsmöglichkeiten. Des Weiteren gibt es einen kleinen Festplatz mit Bühne. Für diverse Feste und Veranstaltungen wie dem Dahlienfest, dem Lichterfest oder den Geltinger Tagen dient der Park als Treffpunkt.

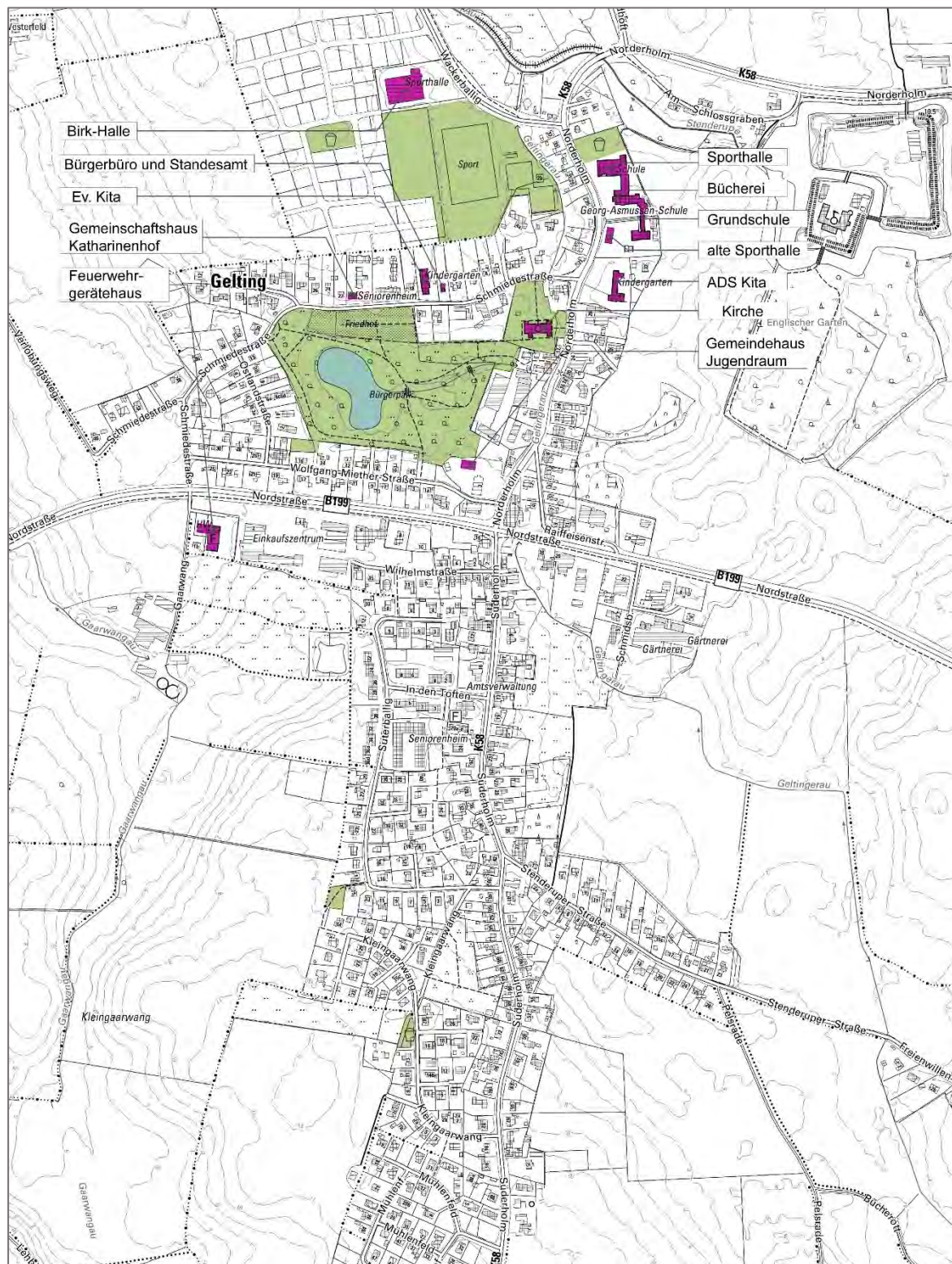
Im Sportstättenentwicklungsplan wurden Ideen zur Weiterentwicklung des Bürgerparks in einen generationsübergreifenden Sportpark skizziert. Vorgeschlagen wird die Schaffung weiterer Outdoor-Sportgeräte (z. B. Fitnessturm, Balanceparcours) sowie die Beschilderung von Laufstrecken.

Im Rahmen der Beteiligungsmodule wurde die Bedeutung des Bürgerparks als wichtiger Treffpunkt hervorgehoben, aber auch viel Kritik an der bestehenden Ausstattung und Gestaltung geübt. Kritisiert wurde der altersbedingte Zustand des Sitzmobiliars und der Beleuchtung. Insgesamt wurden Aktivitätsangebot und Aufenthaltsqualität als unzureichend bewertet. Bemängelt wurde zudem, dass der Park zu wenig Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche für

²³ Ein Pumptrack ist eine Art Parcours für Mountainbiker. Die Rundkurse sind meist aus Erde, Lehm oder Hartschotter geschaffen und verfügen über Elemente wie Wellen, Steilwandkurven oder Rampen.

Kinder bietet. Kritisiert wurde auch die schlechte Sichtbarkeit des Zugangs am Norderholm, der Zustand der öffentlichen Toiletten und die mangelnde Barrierefreiheit.

Abb. 41: Öffentliche Einrichtungen und Grünflächen



1.7.5 Feuerwehrgerätehaus – Feuerwehr

In der Gemeinde Gelting gibt es drei Ortsfeuerwehren. Die FFW Gelting, die FFW Stenderup und die FFW Lehbek. Die Jugendfeuerwehr ist auf Amtsebene aktiv und hat ihren Standort in Steinbergkirche.

In den Ortsteilen Lehbek und Stenderup sind die Feuerwehrgerätehäuser der Ortswehren die einzigen gemeindlichen Treffpunkte und somit für die Dorfgemeinschaft als bedeutend einzustufen.

Die Ausstattung des Feuerwehrgerätehauses in Stenderup ist unzureichend und entspricht nicht den heutigen Anforderungen: das Gebäude bietet derzeit keine Möglichkeit für die getrennte Aufbewahrung der Einsatzkleidung und verfügt nur über unzureichende Sanitäreinrichtungen (Duschen, Anlagen für Frauen).

Kurzeinschätzung zu Soziale Infrastruktur und Dorfgemeinschaft

- Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen ist anhaltend hoch. Der Bestand an Räumlichkeiten weist nicht die nötigen Kapazitäten zur langfristigen Bedarfsdeckung auf. Eine Verbesserung der Raumsituation bei den Kindertagesstätten ist weiterhin geboten.
- Die Entwicklung der Schülerzahlen der letzten Jahre war positiv. Die derzeitigen Raumbedarfe für die Grundschule werden in Zukunft fortbestehen. Dennoch besteht Handlungsbedarf. Teilweise bringen die Räumlichkeiten aufgrund des Baualters insbesondere energetische Mängel mit sich. Für die Anforderungen der OGS sind die Bestandsräume nicht bedarfsgerecht.
- Die Gemeinde Gelting weist eine Vielzahl an Einrichtungen für Kultur und Freizeit mit einem vielfältigen Aktivitätsangebot auf. Die Einrichtungen und Räumlichkeiten entsprechen nicht in vollem Umfang den örtlichen Bedarfen. Es fehlt ein Dorfzentrum mit Saal und Jugendraum
- Quantitativ ist der Bedarf an Sportstätten in der Gemeinde gedeckt. Handlungsbedarf besteht laut des Sportstättenentwicklungsplanes bei der Sanierung und Modernisierung der Hallen und Plätze.
- Die Spiel- und Freizeitflächen und öffentlichen Treffpunkte für Kinder und Jugendliche werden als unzureichend bewertet. Die Spielplätze weisen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.
- Der Bürgerpark ist ein wichtiger gemeindlicher Treffpunkt. Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Ausstattung und Gestaltung.
- Das Feuerwehrgerätehaus in Stenderup entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Es besteht akuter Handlungsbedarf

1.8 Ortszentrum

Ortsbild

Der Ort Gelting ist historisch gewachsen (vgl. Kap. 1.4.1) und weist daher einen insgesamt hohen Anteil an ortsbildprägender Bausubstanz auf. Dabei handelt es sich um Gebäude, die über für das Baualter typische Merkmale verfügen oder verfügt haben und als regionaltypisch einzustufen sind. Anhand dieser „Zeitzeugen“ lässt sich heute noch die historische Entwicklung mit all ihren Brüchen und Veränderungen des Ortes erkennbar nachvollziehen.

Einen Überblick bietet der Plan „Ortsbild Gelting“. Die ortsbildprägenden Gebäude befinden sich an der Achse entlang des Norderholms und Süderholms (vgl. Abb. 42).

Entlang des Norderholms liegen die Kulturdenkmäler Pastorat und St.-Katharinen Kirche. Weitere baukulturell besondere Gebäude wie der Gasthof Gelting oder das ehemalige Geschäftshaus Braack sind in diesem Bereich verortet. Der zentral gelegene Gewerbebau (ehemals Lager- und Verkaufsgebäude Raiffeisen) stellt aufgrund der Größe eine Dominante im Ortsbild dar und ist somit auch ortsbildprägend. Die in der Nachkriegszeit errichteten Siedlerhäuser lassen sich auch als ortsbildprägend einordnen. Ihr baukultureller Wert liegt jedoch in ihrer einheitlichen Wirkung. In Gelting befinden sich einige gut erhaltene Gebäude, die das Ortsbild positiv prägen.

Foto 2: Beispiele für gut erhaltene ortsbildprägende Gebäude



Viele Gebäude sind jedoch überprägt. Die Spannweite reicht hierbei von Gebäuden, die durch kleinere Eingriffe wie beispielsweise neue Fenster und Türen überformt sind, bis hin zu gravierenden Überformungen der Fassade, des Daches oder der Kubatur. Einige Gebäude weisen teils erhebliche Gestaltungsmängel auf.

Foto 3: Beispiele für überformte ortsbildprägende Gebäude



Überformung und auch Beseitigung der ortsbildprägenden Gebäude gefährden zunehmend das für den Ortsteil Gelting typische Ortsbild.

Abb. 42: Ortsbildprägende Gebäude Ortsteil Gelting



Die Bebauung entlang des Norderholms ist durch Gebäude in offener Bauweise geprägt. Der Straßenraum wird in weiten Teilen durch die breite Asphaltfläche (Fahrbahn, angrenzende Parkplätze im Seitenraum) dominiert. Gestaltung und Gliederung durch Grünflächen oder Bäume fehlen. Zudem weisen die an den Straßenraum angrenzenden Freiflächen Gestaltungsmängel auf und sind teilweise nicht klar definiert. Attraktive Freiflächen im öffentlichen Raum zum Verweilen fehlen.

Foto 4: Blick in den Norderholm



Im Rahmen der Beteiligungsmodule wurde die unattraktive Gestaltung des Norderholmes, insbesondere fehlendes Straßengrün und der schlechte Zustand von ortsbildprägenden Gebäuden wie dem alten Bahnhof bemängelt. Der Bürgerpark, als grünes Herz Geltings, steht in keinem visuellen Zusammenhang mit dem Ortszentrum. Der Zugang vom Norderholm ist als solcher nicht kenntlich gemacht.

Im Rahmen der Beteiligungsmodule wurde deutlich, dass die Ortsgestaltung für die Bewohner eine große Rolle spielt. So bezeichneten die Teilnehmer die Bebauung des neu erschlossenen Wohngebiets *Up de Barg* als uneinheitlich und wünschten sich für zukünftige Baugebiete ein besseres Gestaltungskonzept. Insbesondere sollte auf die Ortsrandeingrünung geachtet werden und auch auf eine Verbesserung der Gestaltung der Ortseingänge hingewirkt werden.

Verkehrliche Situation - Ortszentrum

Durch die Ortslage Gelting verlaufen mit der Bundesstraße (B 199) und der Kreisstraße (K 58) zwei überörtliche Hauptverkehrsstraßen. Die B199 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf (vgl. Kapitel 1.10.). Lediglich im Kreuzungsbereich Norderholm/Süderholm besteht mit der Lichtsignalanlage eine Querungshilfe für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr. Dementsprechend ist die Barrierewirkung der B 199 hoch.

Auch auf dem Norderholm (K58) ist ein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen, besonders starke Belastungen bestehen während der Ferienzeiten und am Wochenende durch Freizeitverkehre. Die Barrierewirkung der K 58 ist nicht nur auf das hohe Verkehrsaufkommen, sondern auch auf die weiten Querungswege zurückzuführen. Die Fahrbahnbreite am Norderholm beträgt ca. 7m und ermöglicht den Begegnungsfall Bus/Bus bzw. LKW/LKW bei unverminderter Geschwindigkeit. Es sind keine Querungshilfen vorhanden.

In der Ortslage Gelting existieren entlang der K 58 (Norder- und Süderholm) keine Radwege. Die Teilnehmer des Zukunftsgespräches sowie die beteiligten Kinder und Jugendlichen monierten die fehlende Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger in der Ortslage Gelting.

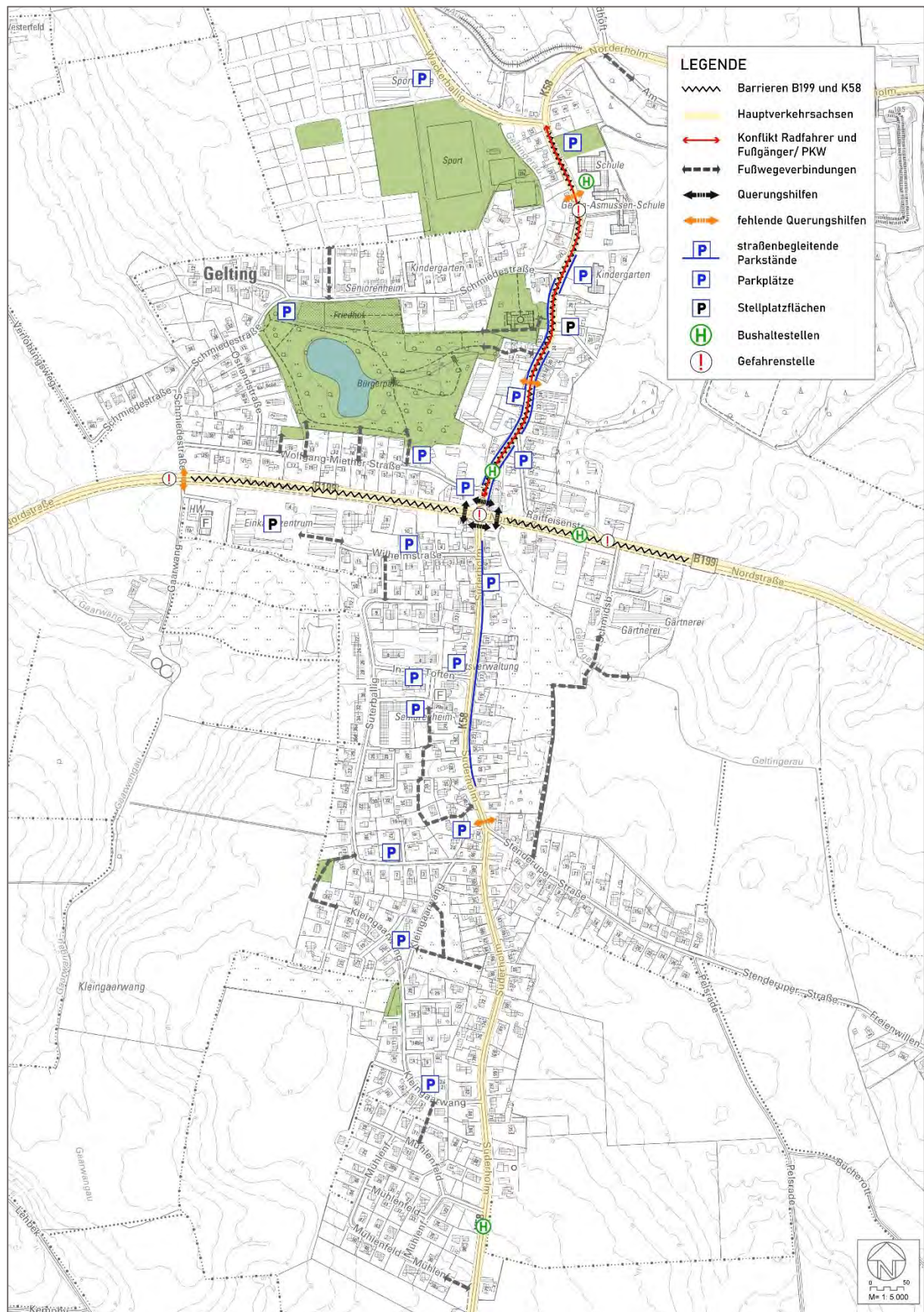
Entlang des Norderholms befinden sich ca. 70 - 80 Parkplätze in den Seitenräumen. Darüber hinaus existieren weitere öffentliche Parkplätze an den öffentlichen Einrichtungen oder am Bürgerpark, an der Birkhalle oder im südlichen Bereich des Ortsteils Gelting (vgl. Abb. 43). Das Parkplatzangebot am Norderholm ist im Sommer nicht immer ausreichend, insbesondere wenn Dauerparker die Plätze besetzen. Während der Beteiligungsmodule kritisierten Teilnehmer den hohen Anteil an Parkflächen im öffentlichen Raum im Ortszentrum sowie die fehlende Ausweisung für alternative Parkplatzangebote.

Insgesamt ist im Ortszentrum für eine attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raumes ein hohes Entwicklungspotenzial vorhanden. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der Verbesserung der verkehrlichen Situation in Bezug auf Sicherheit und Komfort des Fuß- und Radverkehrs, aber auch der Neuorganisation des ruhenden Verkehrs.

Kurzeinschätzung zu Ortszentrum – Ortsbild

- Gelting verfügt über einen hohen Bestand an ortsbildprägender Bausubstanz, die sich überwiegend entlang des Norderholms und Süderholms befindet.
- Einige ortsbildprägende Gebäude sind überformt und weisen Gestaltungsmängel auf.
- Der Straßenraum im Norderholm ist unattraktiv. Eine Gestaltung und Gliederung durch straßenbegleitendes Grün fehlt.
- Die Verkehrsbelastung entlang der Hauptachsen B199 und Norderholm ist besonders im Sommer hoch. Fehlende Querungshilfen und teilweise weite Querungswege im Ortszentrum verstärken die Barrierewirkung.
- Der Norderholm verfügt derzeit nicht über ausgewiesene Flächen für den Radverkehr. Dies führt zu Konfliktsituationen zwischen den Verkehrsteilnehmern.
- Das Parkplatzangebot ist hoch, aber im Sommer nicht immer ausreichend. Der hohe Anteil an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum am Norderholm wurde kritisiert. Handlungsbedarf besteht daher bei der Neuorganisation und Steuerung des ruhenden Verkehrs.

Abb. 43: Mobilität und Verkehr Ortslage Gelting



1.9 Tourismus und Naherholung

Organisationsstrukturen im Tourismus

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ostseefjord Schlei GmbH, die als lokale Tourismusorganisation (LTO) für die touristische Marketing- und Serviceorganisation zuständig ist.

Die touristische Ausrichtung der Region Ostseefjord-Schlei ist in dem Tourismuskonzept von 2009 zusammengefasst. Derzeit wird ein neues Tourismuskonzept erstellt.

Als besondere Stärke wird aus touristischer Sicht die einzigartige Fördelandschaft betrachtet. Kernwerte der Region sind Geborgenheit, Sicherheit, Ruhe, natürlicher Genuss, die sich besonders in den Begriffen „Idylle“ und „heile Welt“ wiederfinden.

Die Region der Ostseefjord Schlei positioniert sich mit Wassersport und Naturerlebnissen. Als erste Region Schleswig-Holsteins wurde sie als „Nachhaltigkeits-Region“ ausgezeichnet. Diese Ausrichtung bildet auch die Basis für die Kampagne „bewusstda“. Weiteres Positionierungselement bildet das Thema Entschleunigung mit der Kampagne „Langsamzeit“.

Auf lokaler Ebene organisiert im Bereich Geltinger Bucht der Touristikverein Ferienland Ostsee-Geltinger Bucht e.V. die touristischen Belange. Seine Aufgabe ist die Betreuung der Gäste vor Ort und die Vermarktung der Region. Gemeinsam mit dem Touristikverein Kappeln gibt dieser ein Gastgeberverzeichnis heraus.

Eine der drei Touristinformationen des Vereins Ferienland Ostsee-Geltinger Bucht liegt in der Gemeinde Gelting. Gelting ist für viele Touristen und Naherholungssuchende der Region das Tor zur Geltinger Birk und zu den attraktiven Ostseestränden. Im Wirkungskreis des Vereins ist der Standort Gelting somit besonders stark ausgelastet. Bereits 2012 wurden im Rahmen des Gutachtens „Willkommen in der Schlei-Ostsee – Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur“²⁴ Informationszentren einer Bewertung unterzogen. In den Punkten Lage, Sichtbarkeit von den Hauptverkehrswegen, städtebauliche Einbettung, Erreichbarkeit erfolgte eine positive Bewertung. Um die Präsentation des Angebots zu verbessern sowie den Umfang des Serviceangebots zu erweitern, bietet das derzeitige Gebäude jedoch nicht ausreichend Platz. Nach wie vor ist in dieser Hinsicht Handlungsbedarf gegeben.

Foto 5: Touristeninformation Gelting



²⁴ Projekt 2508: Weiterentwicklung der touristischen Informationsstruktur in der Region Schlei-Ostsee (2012)

Beherbergungsangebot

Die Gemeinde Gelting ist anerkannter Kneippkurort.

Das Beherbergungsangebot ist stark durch private Kleinanbieter geprägt. In der amtlichen Statistik, die nur Beherbergungsbetriebe mit 10 und mehr Betten erfasst, ist daher nur ein Teil des Gesamtangebots berücksichtigt. Nicht erfasst sind beispielsweise die Angebote von Vermietern einzelner Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie Stellplätze des Dauercampings sowie Camping außerhalb von Campingplätzen wie Wohnmobilstellplätzen.

Im Jahr 2018 hat die amtliche Statistik in Gelting 11 Betriebe mit insgesamt 395 Betten erfasst. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag über dem Landesdurchschnitt.

Tab. 8: Beherbergungsangebot mit 10 und mehr Betten

Jahr	Beherbergungsstätten	Betten	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer in Tagen
2018	11	395	7.220	48.269	6,7
2017	11	345	6.761	41.826	6,2
2016	13	380	6.926	41.979	6,1
2015	13	370	6.250	37.648	6,0
2014	13	377	6.535	39.050	6,0
2013	11	295	5.087	27.496	5,4
2012	11	283	4.071	23.561	5,8

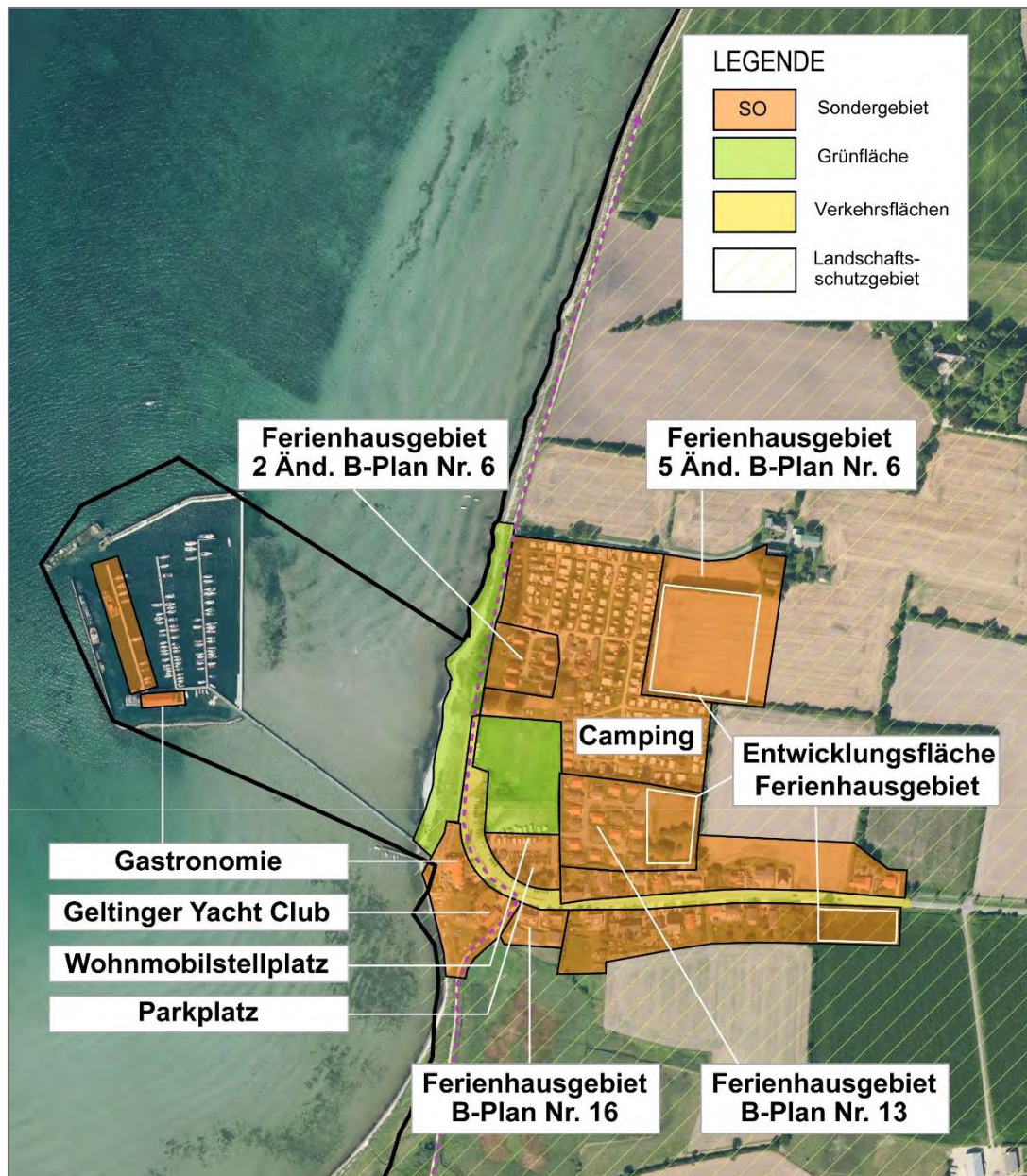
Quelle: Statistikamt Nord (2012-2018), Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

Die gemeldete Bettenzahl beim Amt Geltinger Bucht zeigt, dass das Angebot jedoch sehr viel größer ist. Hier sind für die Gemeinde Gelting 724 Betten gemeldet, für die Bettensteuer abgeführt wird. Es ist somit auch von einer weit höheren Zahl an Übernachtungen auszugehen. Bei Hochrechnung der im Amt gemeldeten Bettenzahl mit der durchschnittlichen Belegungszahl der amtlichen Statistik kann in der Gemeinde Gelting von ca. 88.500 Übernachtungen / Jahr ausgegangen werden. Mit 44.427 Übernachtungen pro 1.000 Einwohner weist Gelting eine überdurchschnittlich hohe Tourismusintensität auf.

In Gelting sind 3 Pensionen vorhanden. Der größte Teil des Übernachtungsangebots stellen Ferienwohnungen/-häuser. Besonders groß ist die Zahl in Wackerballig. Dort ist auch der einzige Campingplatz mit 170 Stellplätzen gelegen und der gemeindliche Wohnmobilstellplatz mit 15 Stellplätzen.

Die hohe touristische Bedeutung von Wackerballig lässt sich anhand der Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ablesen: ausgewiesen sind Sondergebiete touristischer Nutzungen wie Ferienhausgebiete, Campingplatz, Yachthafen.

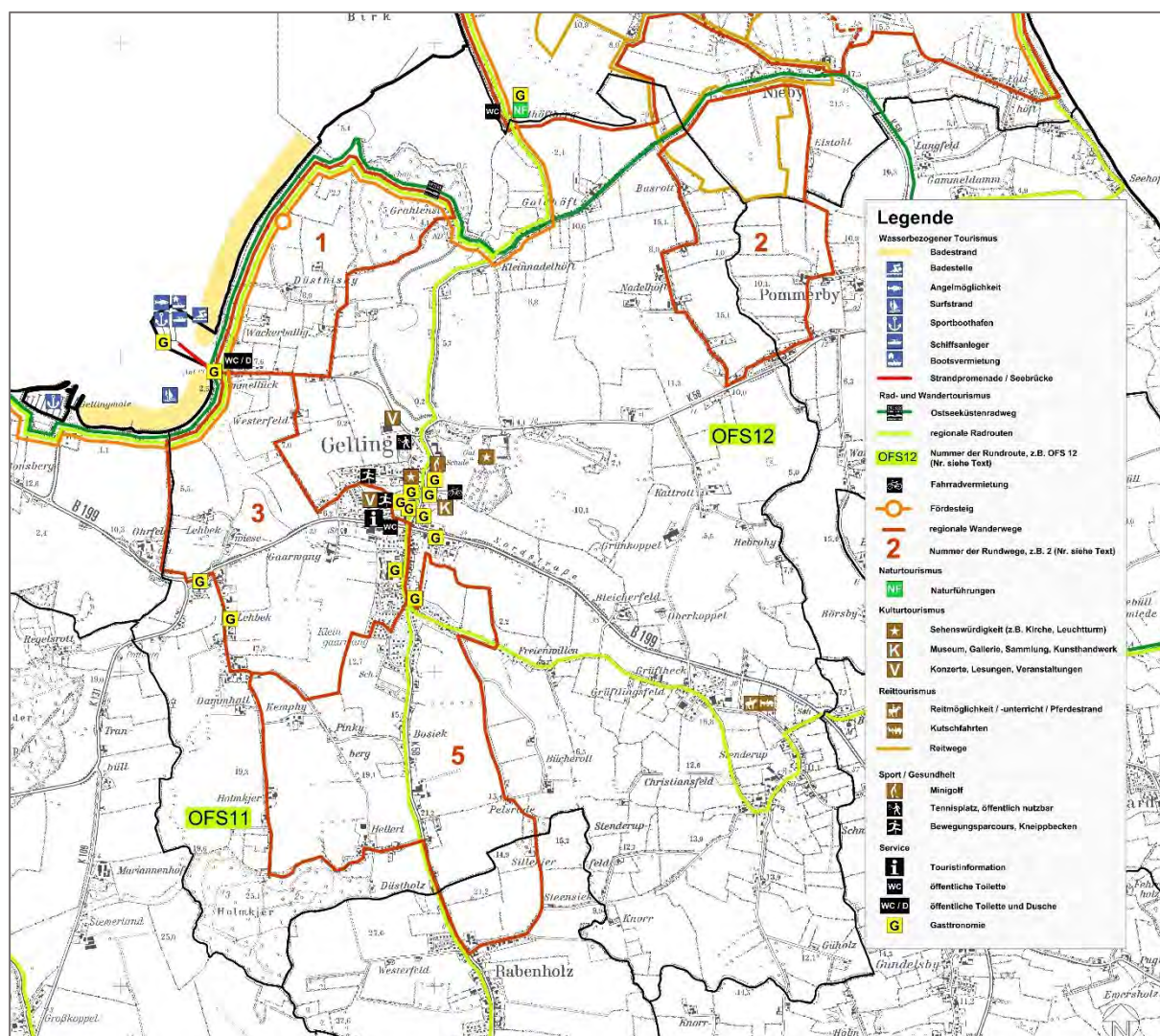
Abb. 44: Nutzungslagen Wackerballig



Gastronomie

In der Gemeinde Gelting ist eine ganze Reihe an gastronomischen Betrieben vorhanden. Eine besonders hohe Konzentration weist die Ortslage Gelting auf. Eine Übersicht bietet Abb. 45. Es ist eine starke Ausrichtung der Angebote auf das touristische Saisongeschäft festzustellen.

Abb. 45: Touristische Angebote



Quelle: GeoBasus-DE/LVermGEO SH, eigene Darstellung

Aktivitätsangebote

Das Angebot wird durch die Wassernähe und attraktive Landschaft geprägt. Einen Überblick der verorteten touristischen Angebote in der Gemeinde Gelting bietet der vorstehende Plan Touristische Infrastruktur.

Wassersport

Die Flensburger Förde ist ein attraktives Segelrevier. Der Yachthafen Wackerballig wurde 1979/80 von der Gemeinde Gelting errichtet und befindet sich seit Ende 2003 in privater Hand des Flensburger Wasserbau-Unternehmers. Der Yachthafen umfasst 240 Liegeplätze. Dabei handelt es sich überwiegend um Dauerliegeplätze. Attraktiv ist der Hafen durch die lange Seebrücke, auf der ein gastronomischer Betrieb angesiedelt ist. Für den Hafen Wackerballig besteht ein Bebauungsplan, der den Ausbau der Seebrücke und den Bau von 10 schwimmenden Ferienhäusern vorsieht. Die Planung für die Seebrücke wurde nach Unterbrechung wieder

aufgenommen. Für die Ertüchtigung und Aufwertung der Steganlagen besteht akuter Handlungsbedarf. Eine Realisierung der Wasserhäuser ist nicht absehbar.

Landseitig hat der in Wackerballig ansässige Yachtclub sein Clubhaus und Bootslagerflächen. Ausgewiesene Winterliegeplätze sind im Hafenbereich nicht vorhanden.

Die Geltinger Bucht wird bei entsprechender Windrichtung auch von Surfern, Kite-Surfern genutzt. Auch für Sportarten wie Tauchen, Kanu und Seekajak sowie Angeln ist der Bereich geeignet. In der Saison bietet eine Surfschule in Wackerballig Unterricht.

Badestrand

Der Badestrand Wackerballig umfasst einen ca. 250 m langen Sandstrand nördlich der Steganlagen. Der Strand weist Breiten von max. 18 m auf. Im Verhältnis zu Stränden im südlichen Ortsbereich ist dieser recht schmal. Das Material ist durch Sand und feine Steine gekennzeichnet. Der Strandbereich wurde im Rahmen der Beteiligungsmodule als wenig attraktiv bewertet. Dies ist neben der räumlichen Nähe zum Hafenbereich auch darauf zurückzuführen, dass die Strandfläche recht klein ist und im Osten durch eine befahrbare Straße begrenzt wird. Die Parkplatzflächen, Wohnmobilstellplatz liegen in unmittelbarer Nähe des Strandes und sind jederzeit wahrnehmbar. Daher ist der gesamte Bereich stark durch den ruhenden und fließenden Verkehr geprägt und somit die Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt. Zudem weist die Möblierung Verbesserungsbedarf auf.

Foto 6: Badestrand Wackerballig



Erleben von Natur und Landschaft

Durch das Gemeindegebiet verläuft der Ostseeküstenradweg, der Teil des landesweiten Radfernwegenetzes ist und eine hohe touristische Bedeutung hat. Dieser weist in Richtung Gelting-Mole Verbesserungsbedarf auf. Die OstseefjordSchlei GmbH will die Qualität des Ostseeküstenradwegs durch ein Fachbüro prüfen lassen. Geprüft werden soll der Zustand der Wege, die Wegeführung, die wegebezogene Infrastruktur. Dabei soll insbesondere auf die Eignung der Route für E-Bikes und Möglichkeiten des Ausbaus der Infrastruktur für E-Bikes geblickt werden.

Auf der Grundlage des kreisweiten Radwegenetzes wurden auf Initiative der Ostseefjord-Schlei GmbH 15 regionale Radrouten (Länge 21 – 39 km) als Thementörns ausgewiesen. Durch Gelting verlaufen der Angeln-Törn (Nr. 11), der Geltinger-Birk-Törn (Nr. 12) und der Ostseedeich-Törn (Nr. 13).

Für Wanderer bietet der ca. 60km lange Küstenwanderweg „Fördesteig“ eine attraktive Route, um die Flensburger Förde zu erkunden, Darüber hinaus sind in der Gemeinde lokale Rundwanderwege ausgeschildert.

Ein Naturerlebnis mit überregionaler Anziehungskraft ist die Geltinger Birk. Bis zu 100.000 Personen besuchen jedes Jahr das Naturschutzgebiet. Ein wichtiger Startpunkt für Rundwanderungen ist der Großparkplatz im Bereich Mühle Charlotte, der auf dem Gebiet der Gemeinde Gelting liegt. Nicht zufriedenstellend ist die Situation für das Abstellen von Reisebussen. Am Parkplatz befindet sich ein Naturinformationspunkt mit Kiosk. Das Birk-Kiosk bietet kleine Speisen und Getränke, die im Freien verzehrt werden können. Das Angebot wird sehr gut angenommen. Die Erweiterung des gastronomischen Angebots, Verzehr im Gastraum wurde mehrfach gewünscht.

Reittourismus

Ein Reiterhof im Ortsteil Stenderup bietet Reitunterricht und Ferienprogramm für Kinder und Erwachsene an. Ausgewiesene Reitwege sind im Gemeindegebiet nicht gegeben. Das Reiten am Strand ist im Winterhalbjahr (1.11. – 31.3.) erlaubt.

Kulturerleben

Die Ostseefjord-Schlei hat für Gelting einen historischen Rundgang (Länge ca. 6,5 km) ausgearbeitet. Dieser beginnt am Gemeindehaus, führt zur Kirche, zum Gasthaus Gelting, zum Hafen und über das Anwesen Grahlenstein zum Gut Gelting. Das Gut Gelting ist in der Regel nicht für Besucher geöffnet. Einmal jährlich finden im Hof Klassik-Konzerte statt.

Kurzeinschätzung Naherholung und Tourismus

- Im Ortsteil Gelting befindet sich unmittelbar an der B199 eine Touristinformation. Das derzeitige Raumangebot ist nicht ausreichend um Serviceleistung und Aufenthaltsqualität bedarfsgerecht entwickeln zu können.
- Touristischer Schwerpunkt in der Gemeinde ist Wackerballig. An diesem Standort ist eine besonders hohe Konzentration an Übernachtungsangeboten. Insgesamt weist Gelting eine überdurchschnittliche Tourismusintensität auf. Für das Jahr 2018 ergab die überschlägige Ermittlung für Gelting 88.500 Übernachtungen.
- Das gastronomische Angebot in der Gemeinde Gelting ist umfangreich. Der Großteil des Angebotes konzentriert sich auf das Ortszentrum in Gelting sowie den Hafenbereich Wackerballig.
- Touristische Kernattraktionen sind das Naturerleben (insbesondere Geltinger Birk), Stranderlebnis sowie das maritime Erleben. Verbesserungsbedarf wurde für alle Bereiche benannt.
- Das Erleben von Natur und Landschaft setzt voraus, dass die Wegeinfrastruktur und Naturerlebnispunkte gesichert und weiter entwickelt werden. Insbesondere rund um die Geltinger Birk ist die Infrastruktur entsprechend des großen Besucherandrangs zu entwickeln.
- Die Aufenthaltsqualität am Badestrand in Wackerballig ist stark beeinträchtigt. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden vielfach Anregungen zur Aufwertung gegeben.
- Der Seglerhafen Wackerballig ist ein bedeutender Anziehungspunkt für Segler und Sehleute. Für die Infrastruktur (z.B. Steganlagen) ist die Sicherung und Aufwertung erforderlich.

1.10 Verkehr und Mobilität

Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Die Gemeinde Gelting ist über die Bundesstraße B199 in Ost-Westrichtung an das überörtliche Straßennetz und damit an die nächstgelegenen Zentren Flensburg und Kappeln angebunden.

Der Ortsteil Gelting ist zudem über die Kreisstraße K 58 nach Norden mit Pommerby und Nieby und nach Süden mit Rabenholz verbunden. Der Ortsteil Lehbek ist mit der Kreisstraße K 131 an Esgrus sowie Stangheck angebunden.

Die B199 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Am nächstgelegenen Messpunkt (Gelting/ K 131) betrug 2015 das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen ca. 7.000²⁵. Während der Urlaubswerktage liegt das Verkehrsaufkommen noch erheblich höher. Die hohe Verkehrsbelastung ist während der Sommermonate auch auf der K58 Richtung Norden festzustellen, die die Anbindung für die Ausflugsziele Wackerballig und Geltinger Birk darstellt.

ÖPNV

Mit der Schnellbuslinie 1605 besteht für den Ortsteil Gelting eine direkte Verbindung nach Flensburg und Kappeln. Mit dieser Linie durchläuft das Gemeindegebiet eine Verbindung der höchsten Netzebene und damit einer nahezu 1-stündig-getakteten Bedienung.

Daneben gibt es eine weitere klassifizierte Buslinie, die Linie 1608, die der Netzebene 3 zugeordnet ist und somit auch in den Ferienzeiten bedient wird.

Ansonsten ist das Angebot der Flächenererschließung stark an der Schülerbeförderung orientiert und weist daher große zeitliche Bedienungspausen für sonstige Bedarfe auf.

Eine direkte Bus-Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr besteht derzeit nicht. Die nächstliegenden Bahnhaltepunkte sind in Süderbrarup und Sörup.

Abb. 46: Netzlinien Bus und Bahn



Quelle: VGSH / NAH SH (2017)

²⁵ Quelle: LBV-SH, Straßenverkehrszählung 2015

Tab. 9: Buslinien in der Gemeinde Gelting und im Nahbereich

Linie und Laufweg	Netz- ebene	Fahrten (Hin u. Rückfahrten)				Letzte Fahrt (Mo-Fr)	Nutzeran- teil Schüler
		Mo-Fr	Sa	So	Ferien		
1605 Flensburg – Kappeln	1	33	18	16	31	20:30	51-76%
1608 Gelting – Maasholm – Kappeln	3	15	2		9	18:25	>90%
1596 Gelting – Stoltebüll – Gelting	S	4					
1607 Wippendorf – Gelting – Kappeln	S	11				15:37	>90%
1614 Sterup – Gelting – Süderbrarup	S	2				14:05	>90%

Quelle: RNVP (2017), Regionalteil für den Kreis Schleswig Flensburg. Eigene Darstellung

Geplante Änderungen des ÖPNV Angebots

Mit dem Regionalen Nahverkehrsplan für den Planungsraum I werden regionsweite Anpassungsbedarfe des ÖPNV bis zum Jahr 2021 dargelegt.²⁶

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird insgesamt mit einer sinkenden Zahl an Fahrgästen gerechnet. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die sinkenden Zahlen in der Schülerbeförderung zurückzuführen. Für die Schnellbuslinie 1605 wird dagegen ein Anstieg der Fahrgastzahlen erwartet. Die Entwicklung der Nachfragestrukturen ist insbesondere durch einen steigenden Anteil an Senioren, unregelmäßige Fahrtenwünsche und Nachfrage in den Abendstunden gekennzeichnet.

Derzeit erfolgt die Ausschreibung für die Buslinien des Teilnetzes Ost im Kreis Schleswig-Flensburg. Der neue Fahrplan soll ab dem Jahr 2021 umgesetzt werden. Entsprechend der Zielsetzungen des RNVP sollen zukünftig bei der Netzausgestaltung die Mindestanforderungen²⁷ der Netzebene zur Umsetzung kommen und zudem die bessere Anbindung des Schienenverkehrs erfolgen.

Der derzeitige Planentwurf der Gesellschaft NAH-SH sieht die Einführung eines Integrierten-Takt-Fahrplanes vor. Vorgesehen ist die Vertaktung der Netzebenen 1 und 2. Zudem werden die Angebotszeiträume erweitert und die Linienführung verbessert.

Für die Gemeinde Geling resultieren daraus erhebliche Verbesserungen des ÖPNV-Angebotes.

Folgende Änderungen für die Linie 1605 (zukünftig R17) sind geplant:

- Schließung der Taktlücken, Montag bis Freitag ein durchgängiger 1h-Takt mit Verdichtungen im Schulverkehr; Samstag, Sonntag und Feiertage gilt ein 2-h-Takt

²⁶ RNVP 1. Regionaler Nahverkehrsplan des Planungsraums I für den Zeitraum 2017 - 2021

²⁷ Netzebene 1: 1 h-Takt Montag – Freitag, 2 h –Takt am Wochenende

- Anschluss an andere Buslinien durch Integrierten-Takt-Fahrplan
- Verlängerung an den Bahnhof Flensburg (RE7 nach Hamburg, Fernverkehr)
- Ausweitung der Bedienzeiten in den Abendstunden²⁸

Darüber hinaus werden folgende Veränderungen vorgenommen:

- Die Linie 1608 erhält eine durchgängige Bedienung im 2-h-Takt (Mo-Fr), 4 –h-Takt (Samstag, Sonntag)
- Geprüft wird, ob die Linie 1608 in den Sommermonaten auch das Ausflugsziel Geltinger Birk anbinden kann
- Anbindung an die Linie 1594 (zukünftig R177, Knotenpunkt Steinbergkirche) bietet ÖPNV-Anschluss an den Bahnhofpunkt in Sörup (RE 72 Flensburg – Kiel)

Radverkehr

Da die Distanzen innerhalb des Untersuchungsgebietes relativ gering sind, stellt das Fahrrad grundsätzlich eine gute Mobilitätsalternative zum ÖPNV und motorisierten Individualverkehr dar.

Im Untersuchungsraum bestehen folgende straßenbegleitende Radwege entlang klassifizierter Straßen:

- Entlang der B199
- Entlang der K 58 in Richtung Pommerby bis Kappeln
- Von Gelting bis Wackerballig

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet etliche Routen des kreisweit ausgeschilderten Radroutensystems vorhanden, die auf landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen oder wenig befahrenen Straßen entlanggeführt werden.

Mobilität und Verkehr in der Ortslage Gelting

Die B199 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Lediglich im Kreuzungsbereich Norderholm/Süderholm besteht mit der Lichtsignalanlage eine angelegte Querung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr. Dementsprechend ist die Barrierewirkung der B 199 hoch.

Der Norderholm (Teilstück K58) weist aufgrund von Tourismusverkehren ebenso ein hohes Verkehrsaufkommen auf, insbesondere während der Ferienzeiten und am Wochenende. Des Weiteren sind Querungswege aufgrund der Fahrbahnbreite und beidseitig angelegten Parkstreifen weit. Es sind keine Querungshilfen vorhanden.

²⁸ Die letzte Ankunft erfolgt zukünftig in Kappeln: Montag - Freitag um 23:58 Uhr, Samstag um 23:54 Uhr, Sonntag um 21:54 Uhr. In Flensburg erfolgt die letzte Ankunft: Montag - Freitag um 22:10 Uhr, Samstag und Sonntag um 22:06 Uhr.

In der Ortslage Gelting existieren entlang der K 58 (Norder- und Süderholm) keine Radwege. Die Teilnehmer des Zukunftsgespräches sowie die beteiligten Kinder und Jugendlichen monierten die fehlende Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger in der Ortslage Gelting (vgl. Kapitel 1.8).

Verkehr und Mobilität

- Eine gute Busanbindung nach Flensburg und Kappeln ist über die Linie 1605 mit der höchsten Netzkategorie gegeben. Die Anbindung Richtung Kappeln wird zudem über die Buslinie 1608 verstärkt.
- Ansonsten ist das Angebot der Flächenerschließung stark an der Schülerbeförderung orientiert und weist daher große zeitliche Bedienungspausen für sonstige Bedarfe auf.
- Die geplanten Änderungen durch die Einführung eines integrierten Taktfahrplanes ab 2021 führen zu einer Verbesserung des ÖPNV-Angebotes.
- Aufgrund der geringen Distanzen im Untersuchungsraum stellt das Fahrrad eine gute Alternative zum ÖPNV und PKW dar. Straßenbegleitende Radwege bestehen entlang aller klassifizierter Straßen und nach Wackerballig.
- In der Ortslage Gelting ist insgesamt ein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Die Barrierewirkung der B199 und des Norderholmes ist daher hoch. Eine Stärkung des Fuß- und Radverkehrs ist erforderlich.

2 Bestandsbewertung – Stärken-Schwächen-Analyse

2.1 Vorgehen: ergänzende Gutachten und aktivierende Beteiligung

Für die Bewertung der in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Stärken, Potenziale und Entwicklungstendenzen in der Gemeinde Gelting wurden neben den bereits zitierten Quellen folgende Strategien, Konzepte und Gutachten einbezogen:

- Die aktuelle Landesentwicklungsstrategie
- Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2012)
- 1. Regionaler Nahverkehrsplan des Planungsraumes I für den Zeitraum 2017 – 2021
- Masterplan Daseinsvorsorge des Kreises Schleswig-Flensburg
- Gutachten zur langfristigen Sicherung von Versorgung und Mobilität Kreis Schleswig-Flensburg
- Integrierte Entwicklungsstrategie der AktivRegion Schlei-Ostsee
- Schulentwicklungsplan Kreis Schleswig-Flensburg 2018 (2. Fortschreibung)
- Bedarfsplan Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege (3. Fortschreibung)

Die Beteiligung der Bürger und Akteure aus und in der Gemeinde wurde in verschiedenen Formen in den Erarbeitungs- und Bewertungsprozess einbezogen (vgl. Abb. 2). Um die jeweiligen Zwischenergebnisse einer Bewertung zu unterziehen und das weitere Vorgehen abzustimmen, erfolgte in regelmäßigen Abständen eine Abstimmung mit der Lenkungsgruppe. Das Engagement der örtlichen Akteure wurde auf folgenden Veranstaltungen deutlich:

- Zukunftsgespräch
- Workshop für Kinder und Jugendliche
- Werkstattgespräch „Einzelhandel und Dienstleistung“
- Werkstattgespräch „Wir entwickeln unseren Bildungscampus“
- Werkstattgespräch „Ein Gesundheitshaus für Gelting?“
- Werkstattgespräch „Ortsentwicklung und Tourismus“

Die auf den Veranstaltungen erfolgten Bewertungen sowie gesammelten Anregungen und Ideen wurden in den Erarbeitungsprozess einbezogen.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung durch die gemeindlichen Akteure erfolgte die zusammenfassende SWOT-Analyse. Daraus wurden die Handlungsfelder und konkreten Projektempfehlungen abgeleitet.

2.2 SWOT-Analyse

Siedlungsentwicklung und Wohnen	
Stärken	Schwächen
▪ Attraktive Wohnlage (Landschaft, Natur, Ostsee) ▪ Sozialwohnungen vorhanden ▪ Seniorengerechte Wohnangebote ▪ Seniorenbetreuung und Pflegeeinrichtungen ▪ Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ▪ Vielseitiges Aktivitäts- und Freizeitangebot für alle Altersklassen ▪ Nahversorgungsangebot ▪ Gesundheitsversorgung ▪ Gute fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen (Ortsteil Gelting) ▪ Bürgerpark	▪ Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen ▪ Keine ausreichende Steuerung des Anteils an Ferienwohnungen im Neubaugebiet ▪ Zu hohe Grundstückspreise und knappes Wohnangebot ▪ Zu wenig bezahlbarer Wohnraum (für (junge) Familien mit Kindern, Senioren) ▪ Unattraktive Gestaltung Up de Barg ▪ Hochwasserrisiko in der Ortslage Gelting ▪ Fehlen eines Vollsortimenters
Chancen	Risiken
▪ Potenzialflächen zur wohnbaulichen Entwicklung vorhanden ▪ Förderung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen wie junge Menschen, Familien oder Senioren ▪ Planfestgestelltes Vorhaben Polder Geltin-ger Au	▪ Wegzug von jungen Erwachsenen und Familien aufgrund fehlender Angebote an kleinen und / oder bezahlbaren Wohnungen ▪ Fortschreitende Alterung der Bevölkerung in der Gemeinde Gelting

Gelting wird als Wohnstandort in attraktiver Landschaft und der Nähe zur Ostsee sowie seinem vielseitigen Versorgungsangebot sehr geschätzt.

Die Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das vielseitige Aktivitäts- und Freizeitangebot bieten insbesondere für Familien mit Kindern gute Rahmenbedingungen. Auch für das Wohnen im Alter sind gute Voraussetzungen gegeben. Pflegeeinrichtungen und Betreuungseinrichtungen für Senioren sowie Ärzte und therapeutische Angebote sind vorhanden. Innerhalb des Ortsteils Geltings lassen sich die unterschiedlichen Angebote fußläufig erreichen.

Als ländlicher Zentralort verfügt Gelting über differenzierte Wohnangebote wie Seniorenwohnanlagen, Sozialwohnungen und kleine Wohnungen. Die Nachfrage nach solchen Wohnangeboten übersteigt derzeit das Angebot. Als beliebtes Ziel für Feriengäste, Erholungssuchende und als begehrter Altersruhesitz orientieren sich Wohnangebote stärker als andernorts an zahlungskräftigeren Zielgruppen. Zu beobachten ist beispielsweise vermehrt die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen. Derzeit fehlen Regelungen, die den Anteil an Ferienwohnungen in Neubaugebieten oder im Bestand begrenzen.

Potenzialflächen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung, um bedarfsgerechte Wohnangebote vorzuhalten und bestimmte Zielgruppen zu fördern, sind vorhanden. Gelting befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet. Es besteht Bedarf die Ortslage wirksam vor Hochwasserereignissen zu schützen.

Gewerbe und Versorgung	
Stärken	Schwächen
▪ Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungsangebote im Ort ▪ Einzelhandelsangebot für den kurz- und langfristigen Bedarf quantitativ ausreichend ▪ Tägliche Öffnungszeiten während der Sommermonate ▪ Hohes Touristenaufkommen ▪ Stabile demographische Entwicklung ▪ Umfangreiches Angebot im Bereich Gesundheitsversorgung und Pflege	▪ Dezentrale Struktur des Einzelhandelsangebotes ▪ Einzelhandelsangebot weist Lücken auf: kein Vollsortimenter, kein Drogeriemarkt, kein Bioladen ▪ Nahversorgungszentrum stößt an Kapazitätsgrenze: zu wenig Verkaufsfläche und Parkmöglichkeiten ▪ Uneinheitliche Ladenöffnungszeiten ▪ Touristenaufkommen saisonal ▪ Konkurrenz zu anderen Standorten ▪ Wenig Dienstleistungsangebote ▪ Für medizinische Einzelpraxen ist die Nachfrage ungewiss ▪ derzeit keine Flächen für gewerbliche Entwicklung ausgewiesen
Chancen	Risiken
▪ Gewerbliche Bauflächen schaffen ▪ Potenzialflächen für die Entwicklung von Gewerbe und Versorgung im Bestand vorhanden ▪ Entwicklungsrahmen zur Erweiterung der Verkaufsflächen in Gelting gegeben ▪ Breitbandausbau: stärkt den Standort Gelting	▪ Abwandern von Betrieben aufgrund fehlender Gewerbeflächen und Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Wegfallen medizinischer Angebote aufgrund unattraktiver Rahmenbedingungen

Der Gewerbe- und Versorgungsstandort Gelting liegt günstig an der B199 und ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. ÖPNV-Angebote der höchsten Netzkategorie verbessern die Erreichbarkeit des Zentralortes entlang der Achse Flensburg – Gelting – Kappeln. Über seine Versorgungsfunktion als ländlicher Zentralort hinaus profitiert der Standort Gelting in besonderem Maße von seiner Lage in einer beliebten Tourismusregion. Dies schafft zusätzliche Kaufkraft, die allerdings saisonal stark schwankt.

Das Einzelhandelsangebot in Gelting ist hauptsächlich auf den kurz- und langfristigen Bedarf ausgerichtet. Der im Einzelhandelsgutachten errechnete Entwicklungsrahmen eröffnet die Chance das Einzelhandelsangebot für den kurzfristigen Bedarf zu erweitern. Bedarf wird für die Ansiedlung eines Vollsortimenters gesehen.

Das medizinische Angebot ist mit einer Gemeinschafts- und einer Einzelpraxis für Allgemeinmedizin sowie einer zahnmedizinischen Praxis umfangreich, aber auch stark ausgelastet. Die Nachfolge der medizinischen Einzelpraxen ist derzeit ungewiss. Die Aufgabe einer Arztpraxis könnte die ohnehin schon angespannte Versorgungslage zusätzlich verschärfen. Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Sicherung ggf. sogar Erweiterung der medizinischen Versorgungsangebote in der Gemeinde.

Um eine bedarfsgerechte Entwicklung für Gewerbe und Versorgung zu gewährleisten, müssen geeignete Flächen vorgehalten werden.

Bildung, Freizeit, Kultur - Dorftreffpunkte	
Stärken	Schwächen
▪ Grundschule ▪ Zwei Kindertagesstätten ▪ Gemeindebücherei ▪ Birkhalle: Märkte, Theater, Ball ▪ Quantitativ gute Ausstattung an Sportstätten ▪ Vielzahl an Vereinen und Verbänden mit umfangreichem Freizeit- und Aktivitätsangebot ▪ Sportangebot und Ferienbetreuung durch den MTV Gelting ▪ Jugendangebote und Ferienbetreuung durch die Kirche ▪ Kulturelles Angebot (Chöre und Orchester) ▪ Kirche und Gemeindehaus ▪ Bürgerpark ▪ Dorffeste ▪ Dorfgemeinschaft	▪ Grundschule: keine Aula, keine Mensa, Räume für OGS nicht bedarfsgerecht ▪ Anhaltend hoher Raumbedarf der Kindertagesstätten für die Betreuung (0 – 6 Jahre) ▪ Peter-Schwensen-Haus ist in die Jahre gekommen ▪ Keine verlässliche Ferienbetreuung ▪ Räume für die Dorfgemeinschaft nicht bedarfsgerecht (kein Saal, kein offener Treff, fehlende Barrierefreiheit) ▪ Keine bedarfsgerechten und attraktiven Treffpunkte für einzelne Zielgruppen: Kinder, Jugendliche, Senioren ▪ Bestehende Räumlichkeiten für bestimmte Aktivitäten ungeeignet: Chorproben, Yoga ▪ Spiel- und Sportflächen weisen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf ▪ Barrierefreiheit und Gestaltung im Bürgerpark ▪ Feuerwehrgerätehaus Stenderup entspricht nicht den gegebenen Anforderungen
Chancen	Risiken
▪ Verbesserung und Sicherung der Bildungs- und Betreuungsangebote ▪ Modernisierung und Entwicklung der Sportstätten ▪ Sicherung und Erweiterung attraktiver Freizeitangebote für alle Generationen ▪ Stärkung der Dorfgemeinschaft	▪ Abnehmendes Angebot, da kein attraktives Raumangebot für die Dorfgemeinschaft gegeben ▪ Nachwuchsmangel beim OKR als Motor für breitgefächertes Bildungsangebot

Das Angebot an zwei Kindertagesstätten sowie einer Grundschule stellt für Familien ein attraktives wohnungsnahes Angebot dar. Das Betreuungsangebot wird durch die OGS am Nachmittag ergänzt.

Der anhaltend hohe Bedarf nach Betreuungsplätzen führt zu einer starken Auslastung der Kindertagesstätten. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind nicht ausreichend. Eine dauerhafte Lösung für ein erweitertes Raumangebot ist erforderlich. Zudem ist der Bestand an Räumlichkeiten im Peter Schwennsen-Haus (ADS-KITA) vom Zuschnitt und aufgrund des Baualters nicht geeignet.

Die Grundschule benötigt auch für die Zukunft Flächenpotenzial, um auf veränderte Betreuungskonzepte und längere Betreuungszeiten adäquat reagieren zu können. Erforderlich sind derzeit bedarfsgerechte Räume für die OGS sowie Mensa-Räume zur Einnahme des Mittagstisches. Eine Aula ist derzeit nicht vorhanden.

Die Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Spielplätze, Sporthallen, der Bürgerpark und die Angebote von Vereinen und Verbänden bieten ein attraktives Angebot. Die Raumsituation für Freizeit und Kulturangebote wird als unzureichend bewertet. Es fehlen bedarfsgerechte Räumlichkeiten und Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft. Die Belange einzelner Zielgruppen wie Kinder, Jugendliche oder Senioren werden bislang zu wenig berücksichtigt.

Mit der Sportstättenentwicklungsplanung wurden die Handlungsbedarfe klar benannt. Der Zustand und die Ausstattung des Spiel- und Sportflächenbestandes werden als unzureichend bewertet. Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Entwicklungsbedarf. Dies betrifft nicht nur Flächen für den Vereinssport, sondern auch Flächen für vereinsunabhängige Aktivitäten. Der Bürgerpark weist Schwächen in Bezug auf Gestaltung, Aktivitätsmöglichkeiten und Barrierefreiheit auf.

Das Feuerwehrgerätehaus in Stenderup entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und weist Erneuerungsbedarf auf.

Ortszentrum - Ortsbild	
Stärken	Schwächen
▪ Vielzahl ortsbildprägender Gebäude entlang Norder- und Süderholm ▪ Kulturdenkmale Kirche und Pastorat ▪ Ortszentrum mit unterschiedlichen Nutzungen: Gastronomie, Einzelhandel, Bildung und Betreuung, Dorfgemeinschaft, Touristinformation ▪ Zentral gelegene Grünfläche Bürgerpark	▪ ortsbildprägende Gebäude teilweise stark überformt ▪ Gestaltungsmängel im Straßenraum am Norderholm ▪ Kein Platz zum Verweilen ▪ Konflikt zwischen Radfahrern und Fußgängern auf den Gehwegen am Norderholm ▪ Keine Radwege am Norderholm ▪ Hohe Verkehrsbelastung B199 und Norderholm (K58) und wenig Querungshilfen: Barrierewirkung ▪ Saisonal hoher Parkdruck entlang des Norderholms ▪ Barrierefreiheit nicht durchgängig gegeben
Chancen	Risiken
▪ Hohes Aufwertungspotenzial vorhanden ▪ Positive Effekte auf Gastronomie, Einzelhandel und Tourismus durch Attraktivierung des Ortszentrums ▪ Stärkung des Fuß- und Radverkehrs ▪ Erhöhung der Aufenthaltsqualität fördert Lebendigkeit im Ortszentrum	▪ Ortsbildprägende Gestalt von Gebäuden bei Umnutzung oder Nachnutzung gefährdet ▪ Attraktivitätsverlust „Historisches Gelting“

Der Bereich entlang des Norderholms bildet das Ortszentrum. Hier befinden sich einige Einzelhandelsangebote des periodischen und aperiodischen Bedarfes, Dienstleister, Gastronomie, Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur wie die Kirche und die Schule und angrenzend der Bürgerpark.

Das Ortszentrum weist einen hohen Anteil an ortsbildprägender Bausubstanz auf, die zum Großteil gut erhalten ist. Einige Gebäude wie der alte Bahnhof weisen dennoch Gestaltungsmängel auf. Zudem besteht die Gefahr, dass ortsbildprägende Gebäude beseitigt werden. Der Straßenraum ist sehr breit und nur mit wenig Grün ausgestattet und weist insgesamt Gestaltungsmängel auf.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und den wenigen Querungshilfen entfalten die Nordstraße (B 199) und der Norderholm Barrierewirkung für den Fußverkehr. Zudem wird der Norderholm als Verkehrsraum für Fahrradfahrer als unsicher empfunden, da ausgewiesene Räume für Fahrradfahrer fehlen. Dies führt zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern. Saisonal besteht im Ortszentrum ein hoher Parkdruck.

Insgesamt verfügt das Ortszentrum über ein hohes Aufwertungspotenzial und viel Gestaltungsspielraum zur Behebung der gestalterischen und verkehrlichen Missstände.

Tourismus und Naherholung	
Stärken	Schwächen
▪ Touristeninformation im Ort ▪ Vielfältiges Beherbergungsangebot ▪ Hochwertiges gastronomisches Angebot ▪ Angebotsvielfalt im Einzelhandel ▪ Attraktiver Natur- und Landschaftsraum ▪ Lage an der Ostsee ▪ Nähe zu regional bedeutsamen touristischen Zielen: Geltinger Birk, Leuchtturm Falshöft, Strände ▪ Viele touristische Aktivitätsangebote: Segeln, Kite- und Windsurfing, Wandern, Radfahren, Reiten ▪ Gutes Rad-/Wanderwegenetz ▪ Bürgerpark und Dahlienfest ▪ Dörflichkeit und Regionalität	▪ Touristinformation nicht zeitgemäß (Digitalisierung, Raumbedarf, Aufenthaltsqualität) ▪ Unzureichendes Freizeitangebot bei Schlechtwetter ▪ Hafen Wackerballig weist Sanierungsbedarf auf ▪ Badestrand Wackerballig hat geringe Aufenthaltsqualität ▪ Hohe Verkehrsbelastung durch Touristen- und Freizeitverkehre in Wackerballig ▪ Organisation des ruhenden Verkehrs ▪ Unattraktive Gestaltung des Norderholms ▪ Verbesserungsbedarf Ostseeküstenradweg (Belag und Infrastruktur) ▪ Ausschilderung, digitale Erfassung der Wanderwege unzureichend
Chancen	Risiken
▪ Qualitative Weiterentwicklung des Beherbergungsstandorts ▪ Aufwertung von Hafen und Strandbereich in Wackerballig ▪ Digitalisierung der Wanderwege	▪ Attraktivitätssteigerung führt zu steigenden Besucherzahlen und ggf. zunehmenden Konflikten

Der Tourismus in Gelting zeichnet sich durch Natur- und Landschaftserleben sowie maritimes Erleben aus. Das Rad- und Wanderwegenetz ist gut ausgebaut. In der Ortslage von Gelting befinden sich zahlreiche gastronomische Betriebe.

Der Tourismusschwerpunkt ist Wackerballig. Hier befindet sich ein Großteil des Beherbergungsangebotes, der Hafen, die Wassersportflächen und der Strand. Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Ertüchtigung und Aufwertung des Hafens, des Strandbereichs und insbesondere hinsichtlich der Organisation der Verkehre.

Die Touristinformation befindet sich in der Ortslage Gelting an der B199. Die beengten räumlichen Verhältnisse lassen keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erweiterung des Serviceangebotes zu. Aus Sicht des Touristikvereins besteht Handlungsbedarf.

Mobilität und Verkehr	
Stärken	Schwächen
▪ Gute Busanbindung nach Flensburg und Kappeln (1605) ▪ Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Vorhandenes Fahrradwegenetz	▪ Fehlende ÖPNV-Anbindung an den Bahnverkehr und unzureichendes ÖPNV-Angebot in den Abendstunden (nach Flensburg und Kappeln) ▪ Fehlende Querverbindungen im ÖPNV ▪ Sitzmöglichkeiten Bushaltestelle ▪ Zu wenig Querungshilfen in Gelting ▪ Fehlende E-Ladesäulen ▪ Hohe Verkehrsbelastung B 199 = Barrierewirkung ▪ Hohes Verkehrsaufkommen während der Sommermonate in Gelting und Wackerballig ▪ Schlechte Rad- und Fußwegequalität ▪ Keine ausreichende Organisation des ruhenden Verkehrs in der Ortslage Gelting und Wackerballig
Chancen	Risiken
▪ Verbesserung des ÖPNV-Angebotes mit der Neuausschreibung des Teilnetzes Ost zu erwarten ▪ Schaffung einer „Küstenroute“	

Mit der Buslinie 1605 ist die Gemeinde Gelting an die Netzebene 1 angebunden und verfügt über regelmäßig getaktete Verbindungen nach Flensburg und Kappeln. Das Angebot nach Kappeln wird zudem durch die Linie 1608 (Netzebene 3) erweitert. Nennenswerte Querverbindungen zu Nachbargemeinden im Nahbereich existieren nicht.

Von der Einführung eines Taktfahrplanes ab dem Jahr 2021 wird erwartet, dass das Fahrtenangebot in den Abendstunden erweitert, ÖPNV-Anschlüsse an den Bahnhof in Flensburg und in Sörup geschaffen und Taktlücken geschlossen werden.

Während der Sommermonate ist das Verkehrsaufkommen und der Parkdruck im Ortszentrum in Gelting und im Ortsteil Wackerballig hoch. Die fehlende Organisation des ruhenden Verkehrs führt zu viel Parksuchverkehren. Bedarf besteht an einem Parkraumkonzept.

3 Ziele, Handlungsfelder - Entwicklungsbedarf

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und der Gesamtbewertung (SWOT) wurden Entwicklungsbedarfe und Handlungsfelder bestimmt. Für jedes Handlungsfeld wurden strategische Ziele formuliert und daraus Projekte abgeleitet. Zudem wurden im Rahmen einer Sitzung der Lenkungsgruppe die Projekte bestimmt, die für die Orts(kern)entwicklung von besonderer Bedeutung sind – also die Funktion eines Schlüsselprojektes haben.

Das Konzept wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zukunftsgesprächs, des Jugendworkshops, der Werkstattgespräche sowie den Arbeitsgesprächen mit der Lenkungsgruppe erarbeitet.

Abb. 47: Ziele



3.1 Handlungsfeld Siedlungsentwicklung – Wohnen

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde deutlich, dass die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Gelting unterschiedliche Nutzungsstrukturen und Profile aufweisen und damit unterschiedliche Funktionen im Gesamtgefüge der Gemeinde Gelting erfüllen.

Ortsteilprofil Gelting – Versorgungszentrum, Wohnen und Gewerbe

Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde ist der Ortsteil Gelting. Hier finden sich alle für einen ländlichen Zentralort charakteristischen Nutzungen: Nahversorgung, Gewerbe, Gesundheitsversorgung, Pflegeeinrichtungen. Mit Kirche, Schule, Kindergärten, Sportstätten und Treffpunkten befindet sich hier zudem das übergemeindlich bedeutsame Zentrum für Bildung, Kultur und Freizeit. Für die Zukunft sollen diese Funktionen weiter gestärkt werden. Die zukünftige Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbe soll auch in Zukunft schwerpunktmäßig in diesem Ortsteil erfolgen. Das Versorgungszentrum entlang der Nordstraße soll weiterentwickelt werden.

Ortsteilprofil Wackerballig – Zentrum für Tourismus und Naherholung

Wackerballig stellt mit seinem Beherbergungsangebot, Yachthafen und Strand das touristische Zentrum der Gemeinde dar. Die direkte Lage an der Geltinger Bucht mit einer Vielfalt an wasserbezogenen Aktivitätsmöglichkeiten sorgt für enorme Anziehungskraft bei Touristen und Naherholungssuchenden. Die hohe Zahl an Besuchern sorgt insbesondere in den Sommermonaten für ein erhebliches Verkehrsaufkommen und mindert somit die Aufenthaltsqualität. Das touristische Potential des Ortsteils soll in Zukunft weiter gestärkt werden. Dazu sollen Nutzungskonflikte gemindert und die Aufenthaltsqualität und das Erleben gestärkt werden.

Ortsteil Stenderup – ländlich geprägte Nutzungsmischung

Der Ortsteil Stenderup weist eine starke Prägung durch die Landwirtschaft auf und ist mit einer Mischung von Landwirtschaft, ländlichem Tourismus, Gewerbe und Wohnen in weiten Teilen als klassisches Dorfgebiet zu bezeichnen. Zentrum des Ortsteils ist das Feuerwehrgerätehaus.

Auch in Zukunft sollte diese Nutzungsmischung an diesem Standort erhalten werden und die durch behutsame Entwicklung gesichert werden.

Ortsteil Lehbek – Wohnen und ländlicher Tourismus

Das Ortsbild wird stark durch die Gebäude der ehemaligen Hofstellen mit ihrer lockeren Bauungsstruktur geprägt. Der ländliche Tourismus ist von großer Bedeutung. Zentrum der Dorfgemeinschaft ist das Feuerwehrgerätehaus.

Ortsteil Stenderup
GELTING
FLENSBURG

OT Wackerballig
Zentrum für Tourismus
und Naherholung
sichern

Entwicklungs-
flächen
Ferienhausgebiete

OT Stenderup
Ländlich geprägte
Nutzungsmischung
erhalten

Wohnen
Wohnen
Gewerbe
Gewerbe
Entwicklungs-
fläche
Gewerbe

Dorfgemeinschaft

HASSELBERG
KAPPELN

B 199

NIEBY

K 58

POMMERBY

Englischer Garten

Zentrum für
Bildung, Kultur
und Dorfgemeinschaft

Zentrum für
Sport und Freizeit

Wohnen

Entwicklungs-
fläche
Wohnen I

Entwicklungs-
fläche
Wohnen II

Entwicklungs-
fläche
Wohnen III

Gelting

Bürgerpark

LSG „Flensburger Förde“

OT Gelting
Stärkung aller
Funktionen des
Ländlichen Zentralortes

Entwicklungsfläche
WZ und Gewerbe

Verkehrszentrum

B 199

HASSELBERG
KAPPELN

Polder

Geltingergrau

Stenderup

Wohnen
Wohnen
Gewerbe
Gewerbe

Klein-
gärten

OT Lehbek
Wohnen und ländlichen
Tourismus sichern

Wohnen
Gewerbe
Landwirtschaft

Lehbek

Dorfgemeinschaft

Wohnen

STEINBERGKIRCHE
FLENSBURG

B 199

K 151

STERUP

Gemeinde
Stangheck

RABENHOLZ

Geltinger Bucht
Ostsee

Natura 2000

Gemeinde
Niesgrau

Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung für Wohnungsbau

Die Gemeinde Gelting ist als ländlicher Zentralort Schwerpunkt für wohnbauliche Entwicklung und hat somit die Aufgabe über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen bereit zu stellen. In der Gemeinde Gelting hat der Wohnungsbestand seit dem Jahr 2011 um durchschnittlich 15 Wohneinheiten / Jahr zugenommen. Nachfrager waren in der Vergangenheit zum einen junge Familien, die Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser suchten und zu einem nicht unerheblichen Anteil Seniorenhaushalte aus anderen Regionen, die für ihren Ruhestand einen Wohnsitz in einer ländlichen Gemeinde an der Küste anstreben. In Zukunft wird insbesondere mit einer Zunahme kleiner Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) zu rechnen sein. Dabei wird es sich insbesondere um Seniorenhaushalte handeln. Neben einer ansteigenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnangeboten werden aber auch weiterhin Grundstücke für Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Im Rahmen der Beteiligungsmodule wurde zudem auf den zunehmenden Bedarf nach günstigem Wohnraum hingewiesen.

In der Gemeinde Gelting sind kaum Innenentwicklungspotenziale vorhanden (vgl. Kap. 1.4.4), die sich für Wohnungsbau eignen. Zudem befinden sich diese ausschließlich in Privateigentum, so dass die Gemeinde auf die Aktivierung dieser Potenziale keinen Einfluss nehmen kann. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist in der Gemeinde Gelting anhaltend hoch. So ist auch das im Jahr 2017 ausgewiesene Baugebiet „Up de Barg“ nahezu vollständig bebaut. Die Gemeinde Gelting hat im geltenden Flächennutzungsplan bereits vorsorgend Flächen für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Erschließung des Baugebiets Up de Barg ermöglicht die Anbindung in Richtung Westen und in Richtung Norden. Da die westlich gelegenen Bauflächen derzeit nicht verfügbar sind, soll die wohnbauliche Entwicklung in Richtung Norden fortgesetzt werden. Bei anhaltend hoher Nachfrage ist von einem Flächenverbrauch von ca. 1 ha pro Jahr auszugehen.

Projektname	Nr. 1
Flächenvorsorge wohnbauliche Entwicklung	
Projektträger	
	Gemeinde Gelting, Investor
Projektziele	
▪ Bedarfsgerechte und behutsame Siedlungsentwicklung für Wohnungsbau ▪ Wohnraum für Ortsansässige sichern ▪ Wohnvielfalt ermöglichen	
Projektbeschreibung	
Zur weiteren Bedarfsdeckung soll die wohnbauliche Entwicklung in Richtung Norden fortgesetzt werden. Die direkt an das Baugebiet Up de Barg anschließende Baufläche weist eine Größe von 6 ha auf. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um den vielfältigen Wohnwünschen Rechnung zu tragen, sollten neben freistehenden Einfamilienhäusern auch verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser oder zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Dabei sollte die Bebauungsdichte in Richtung offenem Landschaftsraum tendenziell abnehmen. Angeregt wurde zudem bei der Planung weiterer Baugebiete eine wirksame Ortsrandeingrünung wie Strauchpflanzungen, Knicks oder Streuobstwiesen und auch in dem Gebiet eine deutliche Durchgrünung vorzusehen. Im Rahmen der Beteiligungsmodule wurde mehrfach auf das Konfliktfeld Dauerwohnen – Ferienwohnen hingewiesen. Deutlich wird die Problematik im Baugebiet Up de Barg, in dem eine ganze Reihe an Ferienhäusern entstanden sind. Um eine ähnliche Entwicklung im neuen Baugebiet zu verhindern, sollte durch Festsetzung im Bebauungsplan der Ausschluss von Ferienhäusern, Ferienwohnungen erfolgen. Aufgrund der attraktiven Lage an der Geltinger Bucht und der Versorgungseinrichtungen vor Ort ist die Gemeinde Gelting als Wohnsitz sehr beliebt. Angezogen werden insbesondere Seniorenhaushalte – meist aus anderen Bundesländern. Dies führt zu einem Anstieg des Preisniveaus für die Grundstücke. Dadurch ist es für die ortsansässige Bevölkerung (aus der Gemeinde, aus der Region) häufig nicht möglich Grundstücke zu erwerben. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Nach dem geltenden Bauplanungsrecht ist es nicht möglich, dass die Nutzung als Zweitwohnungen (z.B. Nutzung als Wochenendhaus) eingeschränkt wird. Es besteht jedoch die Möglichkeit bei der Entwicklung von Neubaugebieten die Belange der örtlichen Bevölkerung besonders zu berücksichtigen. So kann seit der BauGB-Novelle 2017 durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass Kommunen Bauland an einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung verbilligt abgeben. Die Leitlinien sehen die Festlegung von Vermögensobergrenzen, Einkommensobergrenzen, Freibeträge für Kinder und die Festlegung von sozialen Kriterien und die Sicherung des Förderzwecks durch Festlegung einer „Bindungsfrist“ (z.B. mindestens 10 Jahre Erstwohnsitz) vor.²⁹	

²⁹ Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells.

Abbildung(en)



Quelle: Luftbild digitaler Atlas Nord, eigene Bearbeitung

Projektname

Nr. 2

Sozialer Wohnungsbau

Projektträger

Investor, Genossenschaft,
Gemeinde Gelting

Projektziele

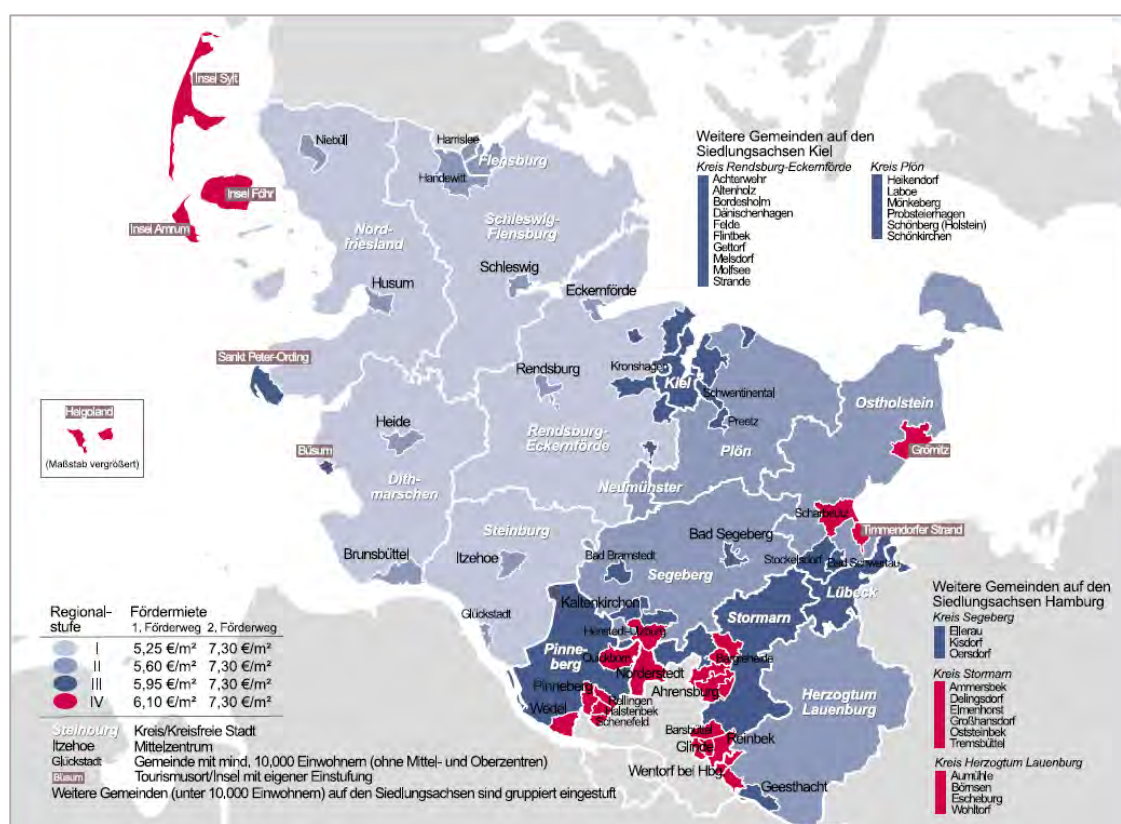
- Schaffung bezahlbarer Wohnangebote

Projektbeschreibung

Empfohlen wird bei der Entwicklung des nächsten Baugebiets auch Flächen für die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau vorzuhalten. Der Schwerpunkt der Förderung durch den sozialen Wohnungsbau liegt auf der Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können, z.B. kinderreiche Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen.

Die Entwicklung von sozialem Wohnraum kann durch private Vorhabenträger, die Gemeinde oder private Genossenschaften erfolgen. Neben Traditionsgenossenschaften mit großen Wohnungsbeständen gibt es auch viele Beispiele kleiner Genossenschaften, die meist einen Mix aus privat finanzierten und geförderten Wohneinheiten entwickeln. Ein Beispiel ist das Projekt der Genossenschaft Uns Oog – Langeoog.

Abbildung(en)



Quelle: IB-SH - Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein / Gebietskulisse

Hochwasserschutz

In der Gemeinde Gelting gelten die Küstenbereiche sowie die Niederungen der Auen als Hochwasserrisikogebiet. Akuter Handlungsbedarf besteht bezüglich der Geltinger Au, die verrohrt durch die Ortslage Gelting fließt. Nach dem Hochwasserereignis 2011, das zu erheblichen Schäden in der Ortslage Gelting führte, wurden im Auftrag des Wasser- und Bodenverbandes Gelting-Stenderuper Au Varianten des Hochwasserschutzes ausgearbeitet. Die Poldervariante wurde durch Planfeststellungsbeschluss festgestellt und soll als erster Baustein zum Hochwasserschutz umgesetzt werden. Auch die Variante Umleitung soll weiter verfolgt werden, um die ökologische Aufwertung des Gewässers zu erreichen. Mit zunehmendem Anstieg des Meeresspiegels wird das Thema Hochwasserschutz für die Gemeinde weiter an Bedeutung gewinnen und zum Erfordernis weiterer Hochwasserschutzmaßnahmen führen (z.B. Schöpfwerk Suez/Bromoy).

Projektname		Nr. 3
Polder Geltinger Au		
		Projektträger
Schlüsselprojekt (Umsetzung kurzfristig)		Wasser- und Bodenverband Gelting-Stenderuper Au, Gemeinde Gelting
Projektziele		
▪ Hochwasserschutz für die Ortslage Gelting		
Projektbeschreibung		
Zum Hochwasserschutz soll südöstlich der Ortslage Gelting ein Polder mit Abflusssteuerung geschaffen werden. Durch den gedrosselten Abfluss soll ein kritischer Wasserstand in der Geltinger Au verhindert werden. Zur Herstellung des Polders wird die natürliche Geländetopographie genutzt. Um das nötige Stauvolumen bereitstellen zu können, wird ergänzend eine Verwallung am Rand der Fläche errichtet. Am Fuße des Walls wird zudem ein Binnenentwässerungsgraben geschaffen. Das Projekt soll aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein zum Hochwasserschutz gefördert werden.		

Abbildung(en)



Quelle: Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Wasser- und Bodenverbandes

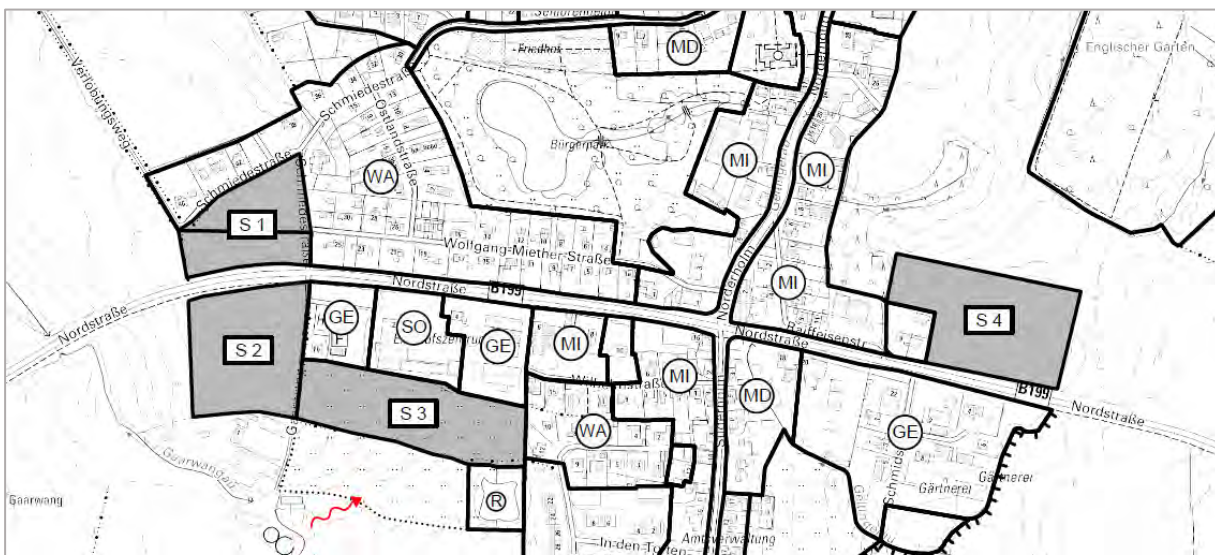
3.2 Handlungsfeld Gewerbliche Entwicklung – Einzelhandel

Gewerbestandort Gelting stärken

Gelting ist ländlicher Zentralort und somit Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung. Entsprechend ihrer Funktion haben die ländlichen Zentralorte in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Gewerbe auszuweisen. Auch bei der Gewerbeentwicklung soll im ersten Schritt auf Innenentwicklungspotentiale zurückgegriffen werden.

Die gewerblichen Bauflächen von Gelting sind entlang der Nordstraße (B 199) sowie im Ortsteil Stenderup gelegen. Das Gewerbe ist insbesondere durch Handwerk und Dienstleister geprägt. Die derzeit ausgewiesenen Gewerbeflächen sind bebaut. Aktuell bestehen zwei Umnutzungspotentiale entlang der B 199. Diese zentral und verkehrsgünstig gelegenen Standorte sollten auch zukünftig durch Angebote der Versorgung, Gewerbe genutzt werden. Zudem wird im OT Stenderup die Flächenerweiterung für einen Gewerbebetrieb durch Bauleitplanung vorbereitet.

Darüber hinaus sind in der Gemeinde Gelting derzeit keine Bauflächen für die gewerbliche Entwicklung vorhanden. Um den Funktionsanforderungen des ländlichen Zentralortes gerecht zu werden, sollte eine bedarfsgerechte Flächenbevorratung erfolgen. Die Prüfung der Suchflächen zur baulichen Entwicklung ergab, dass unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen die Suchflächen S 3 und S 4 am besten für die Entwicklung gewerblicher Nutzungen geeignet und absehbar auch verfügbar sind. Die Entwicklung dieser Suchflächen setzt voraus, dass die Erschließung über die vorgelagerten Gewerbeflächen erfolgt. Die Suchfläche S3 sollte für die Erweiterung des NVZ vorgehalten werden.



Im Rahmen des Zukunftsgesprächs wurde zudem angeregt, Co-Working-Spaces in der Gemeinde zu schaffen, um für Solo-Selbständige, Beschäftigte im home-office oder Existenzgründer niedrigschwellige Angebote für das Arbeiten außer Haus zu schaffen. Wissenschaftliche Untersuchungen zu diesem Thema stellten heraus, dass Angebote für Co-Working dann

funktionieren können, wenn sich am Mikrostandort andere gewerbliche Angebote befinden, die zu Synergieeffekten führen. Der Kreis Schleswig-Flensburg hat im Jahr 2019 an dem Modellvorhaben Co-Work-Land der Heinrich-Böll-Stiftung teilgenommen, die in Schleswig-Holstein den Betrieb von CoWorking-Spaces im ländlichen Raum erprobte.³⁰ Vorgesehen ist die Fortführung des Projektes. In der zweiten Phase sollen Leerstände durch Co-Working einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Projektname

Nr. 4

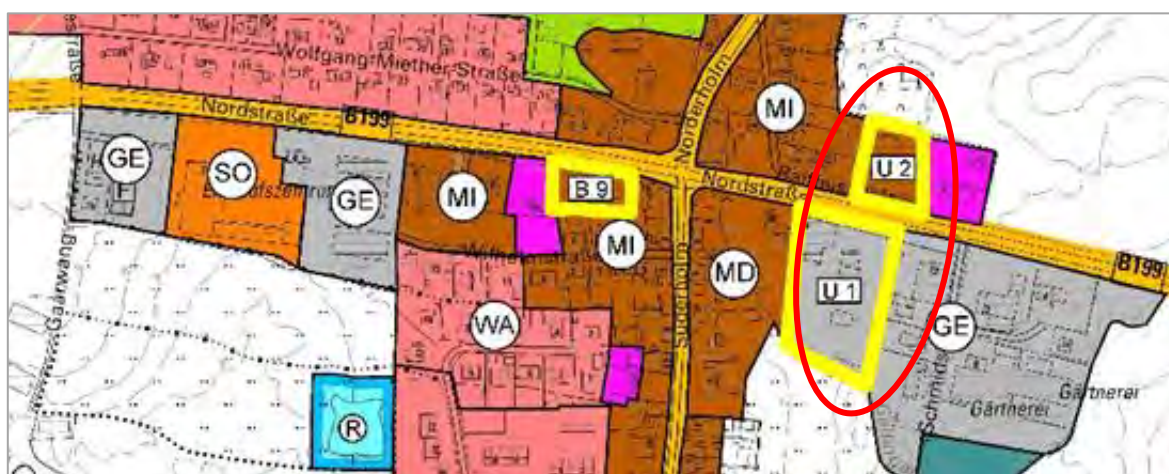
Nachnutzung Gewerbegrundstücke**Projektträger**Investor,
Gemeinde Gelting**Projektziele**

- Gewerbestandort Gelting sichern und entwickeln
- Flächeninanspruchnahme reduzieren
- Aufwertung der Ortsdurchfahrt

Projektbeschreibung

Am östlichen Ortseingang der Ortschaft Gelting befinden sich zwei Flächen, auf denen die bisherige Nutzung aufgegeben wurde bzw. in Kürze aufgegeben wird. Mit einer Größe von 7.500 m² bietet die Fläche U2 viel Potential für die Entwicklung. Die Nachnutzung sollte seitens der Gemeinde aktiv begleitet werden, um ein Brachfallen der Flächen zu verhindern.

Aufgrund der Größe und der verkehrsgünstigen Lage ist das Grundstück als Standort für Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Gesundheitsdienstleistungen oder touristischen Serviceangebote gut geeignet. (vgl. Projekt Nr. 8, 17)

Abbildung(en)

Quelle: LvermGeo DGK, eigene Bearbeitung

³⁰ Für jeweils 4 Wochen waren die Gemeinden Erfde, Glücksburg, Schuby und Sörup Standorte für Container zum Co-working.

Projektname

Nr. 5

Bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbeflächen

Projektträger

Gemeinde Gelting

Projektziele

- Gewerbestandort Gelting sichern und entwickeln

Projektbeschreibung

Für die Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes Gelting ist die Bereitstellung von Flächen für Erweiterung ortsansässiger bzw. Ansiedlung ortsangemessener Gewerbebetriebe erforderlich. Als ländlicher Zentralort ist Gelting Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung und hat somit auch die Aufgabe Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen.

Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen setzt die direkte Anbindung an die Hauptverkehrsverbindung, an die B 199, voraus. Die Entwicklungsmöglichkeiten am südöstlichen Rand sind aus Gründen des Hochwasserschutzes eingeschränkt. Für die gewerbliche Entwicklung geeignet und mittelfristig verfügbar sind die Suchflächen S3 und S4. Die Entwicklung ist nur im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbebestand an dem jeweiligen Standort möglich.

Abbildung(en)

Quelle: LvermGeo DOPO, eigene Bearbeitung

Projektname**Nr. 6****Co-working-Spaces****Projektträger**Gemeinde Gelting.
Private Investoren**Projektziele**

- Gewerbestandort Gelting sichern und entwickeln
- Kleinstgewerbe stärken

Projektbeschreibung

Im Rahmen der Beteiligungsmodule wurde Bedarf an temporär nutzbaren gewerblichen Räumen für Besprechungen sowie Arbeitsplätzen mit Internetanschluss i.S. von Coworking-Space benannt.

Die Etablierung eines Coworking-Space-Angebotes kann eine geeignete Maßnahme sein, um die Zielgruppe der jungen, jung gebliebenen Kreativen, der innovationsfreudigen Gründer und der Selbständigen anzusprechen. Die Nachfrage für einen Coworking-Space lässt sich nicht exakt bestimmen. Solch ein Angebot sollte zentral, gut erreichbar und gut sichtbar gelegen sein, um Aufmerksamkeit zu wecken und Anziehungspunkt zu werden. Das Gebäude sollte attraktiv sein und offen, hell und zugänglich wirken. Die Grundinfrastruktur muss ein leistungsfähiges Internet und ein leistungstarkes Funknetz umfassen. Die Räumlichkeiten sollten verschiedene Optionen ermöglichen: Arbeitsräume, Besprechungszimmer.

Dieser Ansatz könnte bei der Realisierung des Gesundheitshauses, Welcome-Centers als ein Baustein berücksichtigt werden. Eine Chance bietet die Teilnahme am Modellprojekt „CoWorkLand“ im Kreis Schleswig-Flensburg.

Abbildung(en)

Quelle: <https://www.boell-sh-digital.de/coworkland/>

Nahversorgungsangebot erweitern

Nahversorger und nahversorgungsrelevante Angebote sind entlang der Nordstraße (B 199) und des Norderholm konzentriert und werden durch Angebote aus Dienstleistung und Gastronomie ergänzt. Die Versorgung mit Einzelhandelsangeboten ist quantitativ ausreichend. Das Angebot wird insbesondere durch einen Discounter abgedeckt. Aus Sicht der ortsansässigen Verbraucher sowie der Touristen wären Alternativangebote in Form eines Vollversorgers wünschenswert. Zudem weist das Nahversorgungszentrum aufgrund der beengten Verhältnisse Mängel auf.

Um die Versorgungsfunktion zu stärken, sollte der ermittelte Expansionsrahmen durch die Ansiedlung eines ergänzenden Versorgungsangebots genutzt werden. Dazu sollte ein Standort innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches bzw. direkt angrenzend gewählt werden.

Um die Ortsmitte als eine Einkaufslage wahrnehmen zu können, ist der spezifische Charakter bzw. das Profil herauszuarbeiten. Nur durch stärkere Kooperation der Einzelhändler kann ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit abgestimmten Öffnungszeiten, attraktiver Warenpräsentation und gemeinsamem Profil entwickelt werden. Initiativen für eine gemeinsame Vermarktung, z.B. über die Entwicklung eines Logos / Motto oder die Werbung über eine gemeinsame Homepage, sollten unterstützt werden.

Wesentliche Handlungsempfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept³¹ lauten:

- Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts
- Aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler
- Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale (Ausrichtung des Angebots an die Bedürfnisse der Touristen)
- Gemeinsame Vermarktung (über Faltblatt, Präsentation des örtlichen Angebots im Internet), Verlinkung der Angebote mit homepage der Gemeinde.

Bereits im Jahr 2014 gab es Planungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters südlich des vorhandenen Nahversorgungszentrums (vgl. nebenstehende Abbildung).



³¹ Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gelting – Einzelhandelskonzept im Rahmen der Orts(-kern)entwicklung (2019)

Projektname

Nr. 7

Ausbau des Nahversorgungszentrums Gelting

Projektträger

Investor, Gemeinde Gelting

Projektziele

- Stärkung des Nahversorgungsstandorts durch Erweiterung des Versorgungsangebots

Projektbeschreibung

Laut Einzelhandelsgutachten wurde für Gelting ein Gesamtentwicklungsrahmen von 1.900 bis 2.300 m² Verkaufsfläche errechnet. Es wird empfohlen, dass die auf den kurzfristigen Bedarf entfallenden Anteile von 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche für die Ansiedlung eines Vollversorgers / Frischemarkt genutzt werden. Interessenbekundungen liegen für einen Vollsortimenter von bis zu 800 m² am Standort des Nahversorgungszentrums vor. Der ansässige Discounter hat zudem Interesse an einer Erweiterung der Verkaufsfläche geäußert.

Geeignete Flächen sind südlich des Nahversorgungszentrums gelegen. Eine Anbindung ist über die vorgelagerten Flächen möglich. Durch Umstrukturierung des gesamten NVZ könnte ein neues attraktive Nahversorgungszentrum geschaffen werden, das auch Stellplatzflächen in bedarfsgerechter Größe zur Verfügung stellt.

Abbildung(en)



Quelle: LvermGeo DOPO, eigene Bearbeitung

Gesundheitsversorgung sichern und entwickeln

Mit ihrem umfangreichen Angebot an Gesundheitsdienstleistungen und Pflegeangeboten hat die Ortslage Gelting die Funktion eines medizinischen Versorgungszentrums. Derzeit sind die Angebote auf verschiedene Standorte verteilt. Mittelfristig besteht Bedarf an der Einrichtung eines Gesundheitshauses, um das Angebot in der Ortslage Gelting zu bündeln und ausreichend Räumlichkeiten für die Angebote zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung ist, dass die Gemeinschaftspraxis der Allgemeinmediziner Interesse bekundet. Nur dann wären auch die übrigen Gesundheitsdienstleister bereit den Umzug in ein Gesundheitshaus zu wagen.

Projektname		Nr. 8
Gesundheitshaus Gelting		
		Projektträger
Schlüsselprojekt (Umsetzung langfristig)		Investor, Gemeinde Gelting
Projektziele		
▪ Stärkung des Angebots für Gesundheit und Pflege		
Projektbeschreibung		
Um die Arztpraxen, Apotheke, Therapieangebote, Sozialstation, Tagespflege und den Hospizdienst in einem Gebäude unterzubringen, ist ein Flächenbedarf von ca. 1.600 m² (netto) gegeben. Der Standort sollte zentral und verkehrsgünstig sein, so dass nach Einschätzung der Teilnehmer des Werkstattgesprächs ein Standort an der Nordstraße optimal wäre. So bietet sich das Gewerbliche Umnutzungspotential an der Nordstraße dafür an. Die nachfolgende Prinzipskizze zeigt beispielhaft auf wie die Bebauung bei zweigeschossiger Bauweise angeordnet sein könnte. Das Grundstück bietet genug Fläche, um auch das Welcome-Center (Projekt Nr. 17) und Co-Working-Spaces (Projekt Nr. 6) einzuplanen.		
Abbildung(en)		
		
Quelle: LvermGeo DOPO, eigene Bearbeitung		

Öffentliche und soziale Dienstleistungen bedarfsgerecht vorhalten

Projektname

Nr. 9

Feuerwehrgerätehaus Stenderup

Projektträger

Schlüsselprojekt (Umsetzung kurzfristig)

Gemeinde Gelting

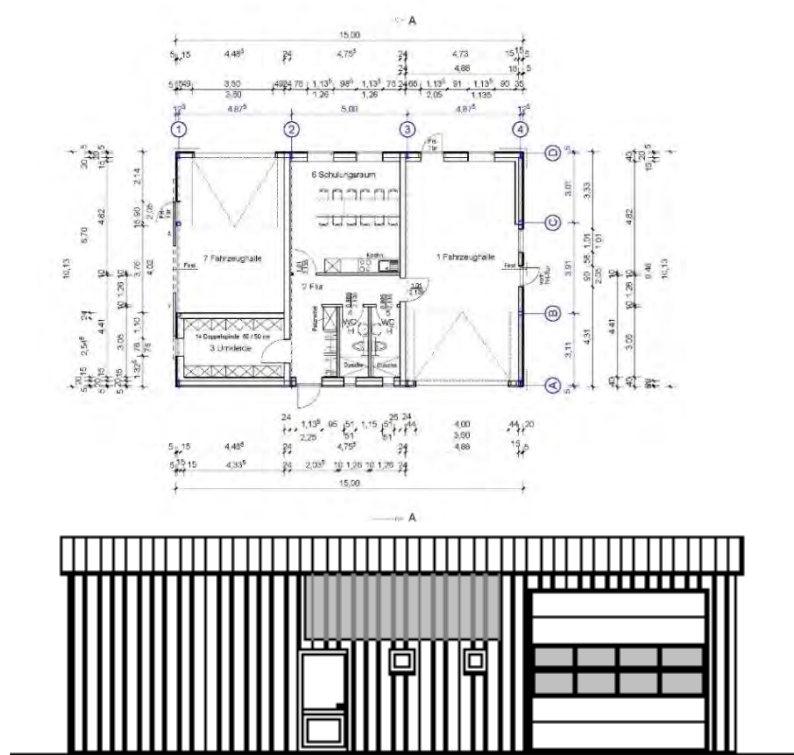
Projektziele

- Verbesserung der Bedingungen für die ehrenamtlich tätige Feuerwehr
- Schaffung von Räumen für Aktivitäten der örtlichen Gemeinschaft

Projektbeschreibung

Vorgesehen ist der Umbau des Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Stenderup. Damit sollen die Voraussetzungen für die vorgeschriebene Schwarz-Weiß-Trennung und eine ausreichende Anzahl an Sanitäranlagen (WC, Duschen) geschaffen werden. In dem Dorf Stenderup ist das Feuerwehrgerätehaus die einzige Einrichtung der Dorfgemeinschaft. Erhalt und Verbesserung der Räumlichkeiten für Treffen der örtlichen Gemeinschaft sind von besonderer Bedeutung für die Stärkung der örtlichen Netzwerke. Um diese Einrichtung auch weiterhin nutzen zu können, besteht dringender Handlungsbedarf

Abbildung(en)



Quelle: Architekt Nico Harsen

3.3 Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Dorfgemeinschaft

Sportstätten und Bewegungsräume erhalten und entwickeln

Mit der Sportstättenentwicklungsplanung für die Gemeinde Gelting und Umgebung³² wurde eine umfangreiche Analyse der Sportstätten und Bewegungsräume vorgenommen. Daraus lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Modernisierung des Sportplatzes Gelting
- Schaffung barrierefreier Sportstätten
- Erneuerung der Geräteausstattung des Fitnessraumes in der Birkhalle
- Erweiterung der Ausstattung der Schulsporthallen
- Erweiterung der Sport- und Bewegungsgelegenheiten im Bürgerpark
- Sicherstellung der Schwimmbildung für Kinder
- Erweiterung des Vereinsangebots.

Akuter Handlungsbedarf besteht für den Sportplatz Gelting. Neben einer zeitgemäßen Herichtung soll auch die dauerhafte Öffnung von Flächen für nicht vereinsgebundene Aktivitäten erfolgen.

Die Hallenkapazitäten in der Gemeinde sind für die bestehenden Angebote ausreichend. Verbesserungsbedarf ist jedoch bezüglich des baulichen Zustands und der Ausstattung gegeben.

Im Zentrum der Ortslage Gelting ist die „grüne Lunge“ Bürgerpark gelegen. Bereits im Rahmen der Sportstättenentwicklungsplanung wurde herausgearbeitet, dass der Bürgerpark großes Potential für die Freizeitgestaltung der Geltinger Bevölkerung aufweist. Eine Besonderheit von überregionaler Bedeutung ist die Kneippanlage, die im Herbst 2019 erneuert wurde. Neben Spazierwegen und Bänken bietet eine Bouleanlage Möglichkeiten für die Freiluft-Betätigung. Im Rahmen des Zukunftsgesprächs wurden weitere Anregungen zur Aufwertung des Bürgerparks gegeben. Die Entwicklung der Potentiale, die Optimierung des Bürgerparks ist ein Projekt von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung. Verbesserungsbedarf wurde hinsichtlich der Zugänglichkeit, der Nutzung zum Verweilen und zur sportlichen Betätigung benannt.

Im Rahmen des Jugendworkshops wurde bemängelt, dass es keinen Bolzplatz oder vergleichbare offene Angebote für Kinder und Jugendliche gibt. Dies ist bei der weiteren Entwicklung der Sportstätten und Bewegungsräume zu berücksichtigen.

³² CAU- Institut für Sportwissenschaft – Sportstättenentwicklungsplan für die Gemeinde Gelting und Umgebung (2018)

Projektname

Nr. 10

Modernisierung des Sportplatzes

Projektträger

Schlüsselprojekt (Umsetzung kurzfristig)Gemeinde Gelting,
MTV Gelting

Projektziele

- Erhalt und Entwicklung des Sportstättenangebots und der Bewegungsräume
- Entwicklung von Freiflächen für Kinder und Jugendliche

Projektbeschreibung

Der Sportplatz samt Nebenanlagen ist in die Jahre gekommen. Die vorhandenen Einrichtungen entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzeranforderungen. Vorgesehen ist die Erneuerung der 400 Meter-Rundlaufbahn sowie der Leichtathletiksegmente (Weitsprunganlage, Kugelstoßanlage) des Sportplatzes Gelting. Die Finanzierung erfolgt mithilfe der Sportstättenförderung. Die Umsetzung des Baustein 1 soll im Sommer 2020 erfolgen. Akuter Handlungsbedarf besteht zudem hinsichtlich des Umkleidegebäudes am Sportplatz. Als zweiter Baustein soll ein Ersatzbau am Sportplatz geschaffen werden, um Doppelbelegungen der Umkleiden in der Birkhalle zu vermeiden und zudem dringend benötigten Lagerraum für Geräte zu schaffen. Teile des Platzes sollen in Zukunft für vereinsunabhängige Aktivitäten geöffnet werden. Als dritter Baustein ist vorgesehen, die noch vorhandene Freifläche auf dem Gelände als Pump-Track herzurichten und damit ein zusätzliches attraktives Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche herzustellen.

Abbildung(en)



1. 400 m - Rundlauf
2. 110 m - Kurzstrecke
3. Weitsprunganlage
4. Kugelstoßanlage
5. Pump-Track
6. Umkleidegebäude

Quelle: CAU- Institut für Sportwissenschaft – Sportstättenentwicklungsplan für die Gemeinde Gelting und Umgebung (2018), S. 37

Projektname

Nr. 11

Modernisierung der Sporthallen

Projektträger

Schlüsselprojekt (Umsetzung mittelfristig)

Gemeinde Gelting,
Schulverband

Projektziele

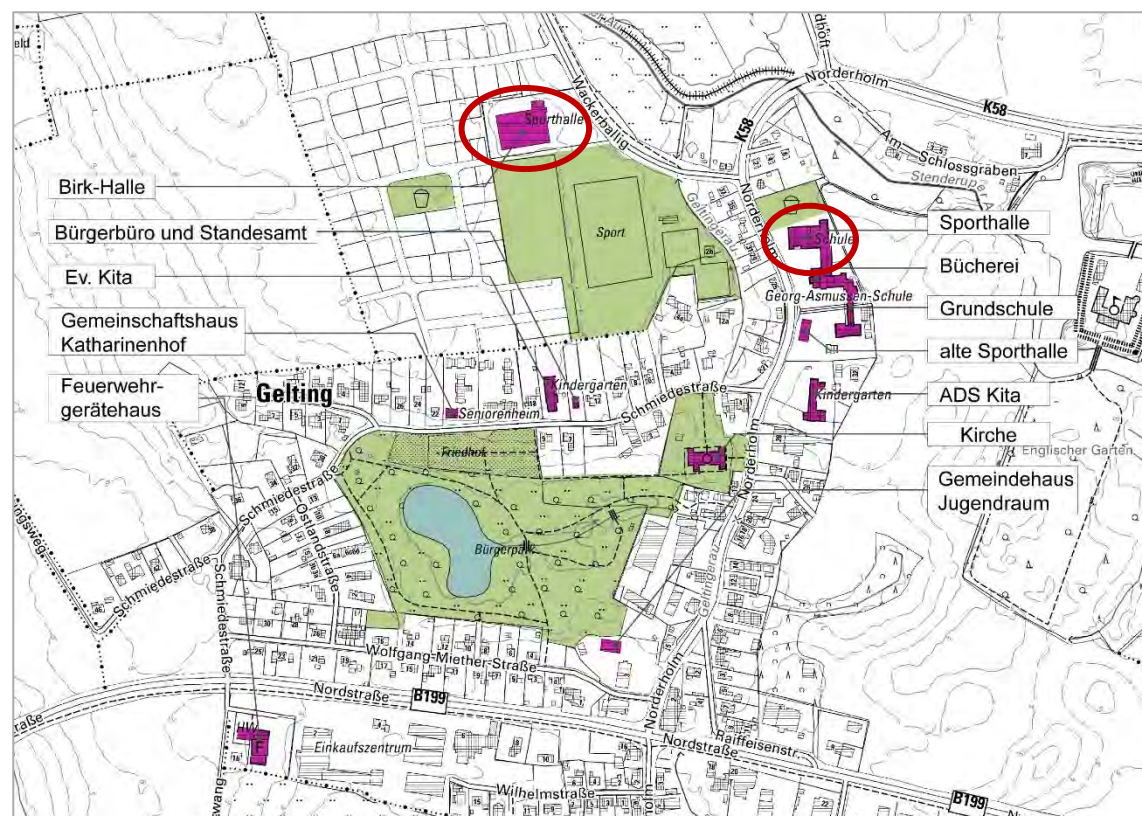
- Erhalt und Entwicklung des Sportstättenangebots

Projektbeschreibung

Wie die Sportplätze sind auch die Sporthallen in die Jahre gekommen. Dringender Handlungsbedarf besteht bei der Birkhalle. Dies betrifft die Dacheindeckung, die Sanitäreinrichtungen und die Heizungsanlage. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Sportstättenentwicklungsplanes angeregt, in der Birkhalle die Geräteausstattung des Fitnessraums zu erneuern. Damit kann das Sportangebot in der Gemeinde erheblich aufgewertet werden.

Auch in der Schulsporthalle sollte die Geräteausstattung erweitert werden. Der Sportstättenentwicklungsplan regt die modulare Spiel- und Bewegungslandschaften an.

Abbildung(en)



Quelle: LvermGeo DGK, eigene Bearbeitung

Projektname

Nr. 12

Aufwertung Bürgerpark Gelting

Projektträger

Schlüsselprojekt (Umsetzung mittelfristig)

Gemeinde Gelting

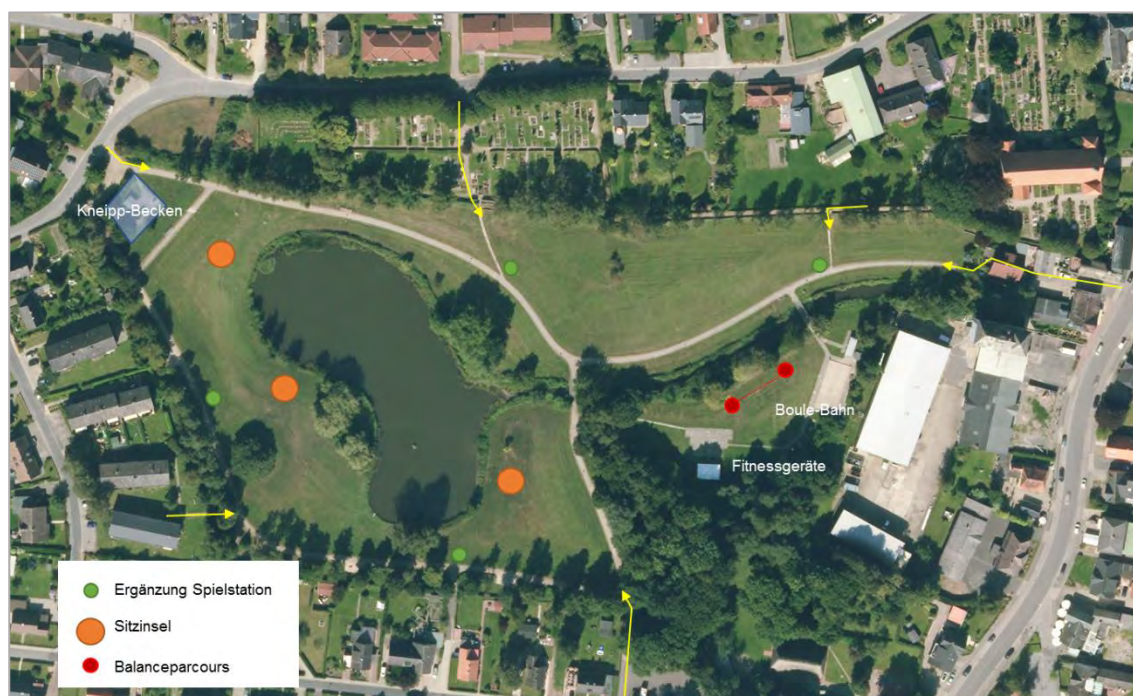
Projektziele

- Erhalt und Entwicklung von Bewegungsräumen
- Treffpunkte und Freiflächen für die Dorfgemeinschaft entwickeln

Projektbeschreibung

Rund um das Dahlienfest 2019 wurde der Bürgerpark durch die Neuanlage von Blumenbeeten erheblich aufgewertet. Die Gliederung der weitläufigen Parkanlage durch Pflanzbeete sollte auch für die Zukunft beibehalten werden. Im Sinne eines „Essbaren Parks“ ist ergänzend die Pflanzung von Obststräuchern, -bäumen vorgesehen. Der Bereich rund um die erneuerte Kneippanlage wird derzeit als Relax-Zone mit Sitzinseln gestaltet.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sollen im gesamten Park weitere Sitzinseln geschaffen werden: Bänke, Bank-Tisch-Kombinationen, Liegeelemente. Der Bereich rund um die Boulebahn und Fitnessgeräten soll als Bewegungsraum mit Balanceparcours, begehbarem Schachbrett weiterentwickelt werden. Zudem sollten wegebegleitenden Spielelemente für Kinder aufgestellt werden. Außerdem soll die Zugänglichkeit verbessert werden, indem der Zugang vom Norderholm durch Pflasterung, Wegweisung klarer gestaltet wird. Handlungsbedarf besteht zudem bezüglich der WC-Anlagen am Bürgerpark: barrierefreie Gestaltung und Verlängerung der Öffnungszeiten.

Abbildung(en)

Quelle: LvermGeo DOPO, eigene Bearbeitung

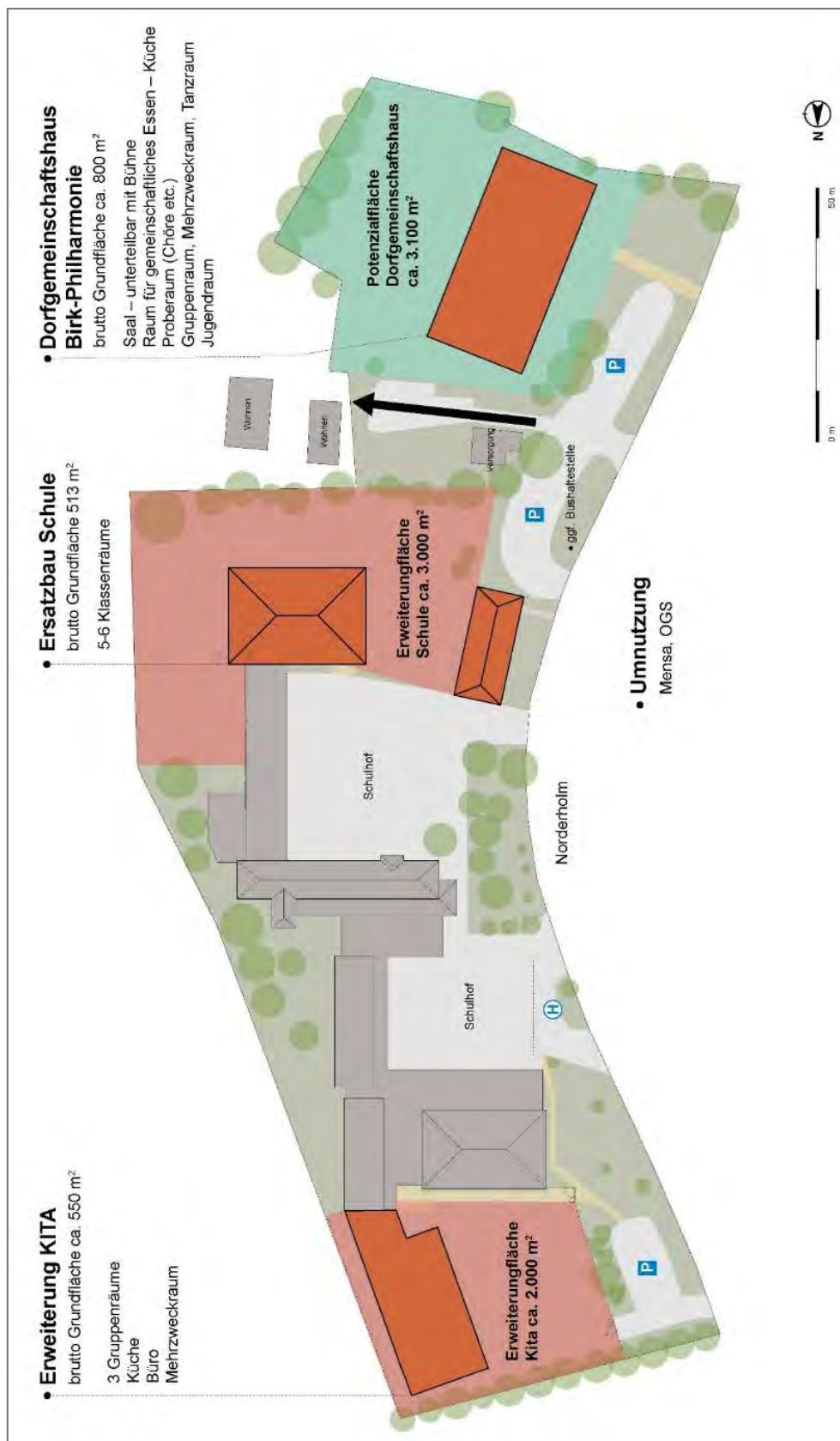
Bedarfsgerechte Bereitstellung von Räumen und Flächen für Bildung, Freizeit und Kultur

In der Bestandsanalyse wurde aufgezeigt, dass die Einrichtungen der Kinderbetreuung sehr stark ausgelastet sind und zudem das bestehende Raumangebot Verbesserungsbedarf aufweist. Eine Umnutzung von Schulräumen durch eine Kindertagesstätte ist als Interimslösung erfolgt. Eine dauerhafte Lösung ist erforderlich. Der bauliche und energetische Zustand des Altgebäudebestandes (Schulgebäude, alte Sporthalle, Peter-Schwennsen-Haus) weist erhebliche Mängel auf, so dass Erneuerungsbedarf gegeben ist.

Der Schulstandort steht nicht infrage. Eine bedarfsgerechte Anpassung der Räumlichkeiten ist daher erforderlich. Da der Schule keine Aula oder vergleichbarer Raum zur Verfügung steht, kommt es regelmäßig zur Verdrängung der Freizeitsportler aus der Sporthalle. Die Schule hat Bedarf an Räumen für die Mensa und geeigneten Räumen für die Angebote der offenen Ganztageschule (OGS). Die Anforderungen an die Schularbeit verändern sich laufend. Entsprechend wandeln sich auch die Anforderungen an die Räumlichkeiten. Wichtig ist es daher auch für die Zukunft Entwicklungsflächen auf dem Schulgelände zu belassen, die eine Anpassung von Flächen und Gebäudebestand ermöglichen.

Akuter Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Räume für die Dorfgemeinschaft. Im Zuge der Erweiterung des Betreuungsangebotes in der Gemeinde Gelting, wurden mehrere Räume der Dorfgemeinschaft umgewandelt. Aus diesem Grund bestehen für die vorhandenen Angebote der Vereine und Verbände nur noch wenige Räume zur Verfügung, die zudem auf unterschiedliche Standorte verteilt sind. Im Rahmen der Beteiligungsmodule wurde deutlich, dass in der Gemeinde Gelting sowohl Bedarf an einem Saal für Aktivitäten der Dorfgemeinschaft besteht als auch an Räumen für kleine Gruppenangebote. Zudem besteht Raumbedarf für Angebote wie Essen in Gemeinschaft.

Abb. 49: Prinzipskizze Bildungscampus



Projektname**Nr. 13a****Bildungscampus: Zentrum für Bildung, Kultur und Dorfgemeinschaft**

Baustein I: Kindertagesstätte

Projektträger**Schlüsselprojekt** (Umsetzung mittelfristig)

Gemeinde Gelting, Träger der Kindertagesstätte, Schulverband Amt Geltinger Bucht

Projektziele

- Einrichtungen für Bildung und Betreuung bedarfsgerecht entwickeln
- Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche aufwerten

Projektbeschreibung

In der Gemeinde Gelting sind zwei Kindertagesstätten vorhanden. Der ADS-Kindergarten ist im Peter-Schwensen-Haus untergebracht. Die Räumlichkeiten sind wegen des hohen Gebäudealters und des Zuschnitts für die Nutzung nicht optimal. Auch die Freiflächen bieten nicht ausreichend Platz.

Jüngst wurde der Nordtrakt der Schule für eine Kindertagesstätte umgenutzt. Daran anschließend bietet die Freifläche die Möglichkeit zur Erweiterung für die Kindertagesstätte, die derzeit im Peter-Schwensen untergebracht ist. Es wurde Bedarf für drei Gruppenräume, einen Mehrzweckraum und ein Büro sowie Nebenräume benannt. Die Verlagerung dieser Kindertagesstätte ist Voraussetzung, um Baustein III zum Bildungscampus entwickeln zu können.

Vgl. Abb. 49

Projektname**Nr. 13b****Bildungscampus: Zentrum für Bildung, Kultur und Dorfgemeinschaft**

Baustein II –Grundschule, OGS, Mensa

Projektträger**Schlüsselprojekt** (Umsetzung mittelfristig)

Gemeinde Gelting, Schulverband Amt Geltinger Bucht

Projektziele

- Einrichtungen für Bildung und Betreuung bedarfsgerecht entwickeln
- Erhalt und Pflege der ortsbildprägenden Bausubstanz

Projektbeschreibung

Die Weiterentwicklung von pädagogischen Konzepten und veränderte Anforderungen an die Betreuung in der Schuleinrichtung führen zu Anpassungsbedarfen der Räumlichkeiten. Dringender Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Einrichtung einer Mensa.

Ein Teil der Schulräume sind im Altgebäudebestand untergebracht, der erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Zudem ist das Gebäude nicht barrierefrei. Mittelfristig ist Erneuerungsbedarf gegeben.

Die alte Turnhalle ist als ortsbildprägendes Gebäude einzustufen und sollte daher erhalten werden. Das Gebäude eignet sich jedoch derzeit nur für wenige Nutzungen und sollte daher umgestaltet werden. Denkbar ist in diesen Räume die Einrichtung der Schulmensa, die auch von anderen Nutzern für Essen in Gemeinschaft genutzt werden könnte. Ein Teil des Gebäudes könnte als Raum für Angebote der OGS hergerichtet werden.

Auch in Zukunft werden sich die Anforderungen an Schule und ihre Aufgaben laufend fortentwickeln, so dass auch weiterhin Flächen für die Anpassung von Räumen und Freiflächen auf dem Schulgelände notwendig sein werden.

Die Grundschule Gelting verfügt über keine Aula. Bei Realisierung des Zentrums für Kultur und Dorfgemeinschaft (Baustein III) könnte diesen Raumbedarfen in unmittelbarer Nähe entsprochen werden.

Vgl. Abb. 49

Projektname**Nr. 13c****Bildungscampus: Zentrum für Bildung, Kultur und Dorfgemeinschaft**

Baustein III: Dorfgemeinschaftshaus - Birk-Philharmonie

Projektträger**Schlüsselprojekt** (Umsetzung langfristig)Gemeinde Gelting, Schulverband
Amt Geltinger Bucht**Projektziele**

- Einrichtungen für Bildung und Betreuung bedarfsgerecht entwickeln
- Treffpunkt und Freiflächen für die Dorfgemeinschaft entwickeln
- Belebung und Stärkung des Vereinslebens
- Aufwertung der Ortsgestaltung

Projektbeschreibung

Im Rahmen des Werkstattgesprächs „Wir entwickeln unsern Bildungscampus“ wurde herausgearbeitet, dass eine Vielzahl an Angeboten in der Gemeinde vorhanden ist. Die vorhandenen Räumlichkeiten weisen zum Teil Sanierungsbedarf auf und entsprechen aufgrund mangelnder Barrierefreiheit und Größe nicht den Nutzeranforderungen.

In Zusammenarbeit mit Chören, Blasorchester, OKR, AWO und Schule wurden folgende Raumanforderungen definiert:

- Ein Saal mit Bühne für Großveranstaltungen, Konzerte, Theateraufführungen für bis zu 200 Personen; dieser sollte unterteilbar sein; Bodenbelag sollte für unterschiedliche Nutzungen geeignet sein
- Gruppenraum für Kurse wie Töpfern, Malen mit angeschlossenen Mehrzweckraum zum Lagern, Trocknen etc.
- Probenraum (Größe ca. 70 m²) mit Bestuhlung, Klavier und angeschlossenen Lager
- Raum für gemeinschaftliches Essen (ggf. gemeinsam mit Schulmensa)
- Attraktiver Jugendraum mit Ausstattung
- ggf. Büroraum, Besprechungsraum.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Schulgelände nicht übermäßig einzuengen, soll das neue Zentrum für die Dorfgemeinschaft am Standort Peter-Schwennsen-Haus errichtet werden. Das benachbarte Minigolf-Areal wird kaum genutzt und soll daher mit überplant werden. Damit steht ausreichend Fläche zur Verfügung, um ein Gebäude, attraktive Freiflächen und die erforderliche Stellplatzanlage anzuordnen. Das neue Zentrum für die Dorfgemeinschaft soll Raum für alle Generationen bieten. Durch die Schaffung von attraktiven Räumlichkeiten wird die Motivation für neue Angebote gesteigert. Als Mittler und Koordinator für Ideen und Wünsche könnte der Ortskulturring fungieren. Neben Kursangeboten besteht der Wunsch nach einem offenen Nachbarschaftstreff, über den auch Nachbarschaftshilfen vermittelt werden. Voraussetzung für die Entwicklung dieses Bausteins ist die Verlagerung des Kindergartens.

Vgl. Abb. 49

3.4 Handlungsfeld Ortsmitte- Ortsbild

Erhalt und Pflege des Ortsbildes

Im Kapitel 1.8 wurde aufgezeigt, dass in der Ortsmitte städtebauliche sowie verkehrliche Missstände gegeben sind. Der historische Ortskern bietet erhebliches Potenzial. Historische Bausubstanz und entsprechende Raumstrukturen tragen wesentlich zum Charakter des Ortes bei. Die Bewahrung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und ihrer Ausformung mit ortstypischen, dorfbildgerechten Gestaltungselementen hat eine hohe Bedeutung für den Erhalt der regionalen Besonderheiten und des dörflichen Charakters. Dazu gehört das Nebeneinander von Bebauung und Freiflächen ebenso wie Erhalt und Pflege der ortsbildprägenden Gebäude sowie der ortstypischen Straßenräume.

Projektname		Nr. 14
Ortsbildanalyse und Sicherung der Ortsgestalt		
		Projektträger
Schlüsselprojekt (Umsetzung mittelfristig)		Gemeinde Gelting
Projektziele		
▪ Erhalt ortsbildprägender Gebäude ▪ Bewahrung der regionalen Besonderheiten		
Projektbeschreibung		
Auf der Grundlage einer fundierten Ortsbildanalyse, Gebäudetypologie, Lage der Gebäude auf dem Grundstück, Struktur und Gestaltung des öffentlichen Raumes können Gestaltungsempfehlungen für bestimmte Gebiete erarbeitet werden. Zur Sicherung kommen folgende Instrumente in Frage: <u>Gestaltungssatzung:</u> Nach § 84 Landesbauordnung können Gemeinden örtliche Bauvorschriften durch Satzung erlassen. Darin können Regelungen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Festsetzungen sind möglich z Bauvolumen, Gebäudesilhouette, Dächern, Einfriedungen. <u>Erhaltungssatzung</u> (§§ 172 f BauGB): Ziel der Erhaltungssatzung ist die Bewahrung der städtebaulichen Gestalt eines Gebiets. Verhindert werden soll der Verlust von städtebaulich wertvollen Objekten. Mit der Satzung werden Gebiete festgelegt, in denen die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden kann. Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Es ist auch möglich beide Satzungen miteinander zu verbinden. Sollen zusätzlich Regelungen zu Art und Maß, Geschossigkeit, Lage auf dem Grundstück getroffen werden, so ist der Erlass eines einfachen Bebauungsplanes mit integrierter Gestaltungs-/ Erhaltungssatzung zu empfehlen.		

Aufwertung Ortszentrum

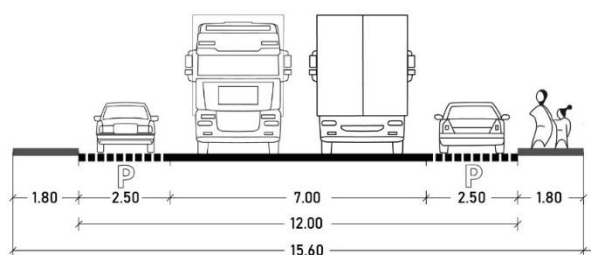
Um die verkehrlichen Missstände anzugehen, wird die Entwicklung eines Verkehrskonzeptes empfohlen, das sich mit Fragen der Verkehrsberuhigung, Minderung der Konflikte unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer, Umgestaltung der Verkehrsflächen, Ordnung des Parkraums auseinandersetzt. Nachfolgend werden Maßnahmenansätze aufgezeigt. Ein vollumfängliches Konzept bedarf einer sehr viel detaillierten Bestandsaufnahme als dies im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung möglich ist.

Die Aufwertung des Straßenraums und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer wurden im Rahmen der Beteiligungsmodule mehrfach als Handlungsbedarf benannt.

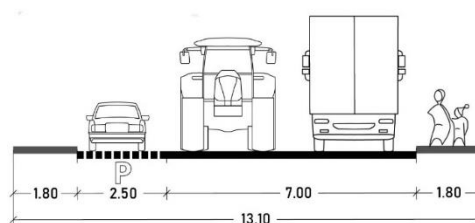
Der Bestand stellt sich nach überschlägiger Prüfung der Straßenraumbreite wie folgt dar:

Abb. 50: Straßenschnitt Norderholm – Bestand

Parkstände beidseitig



Parkstände einseitig

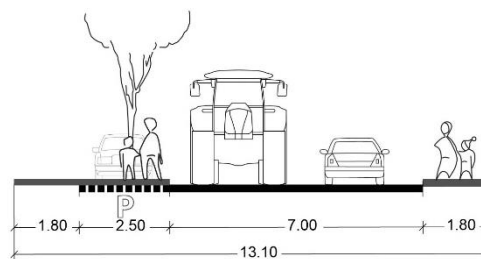
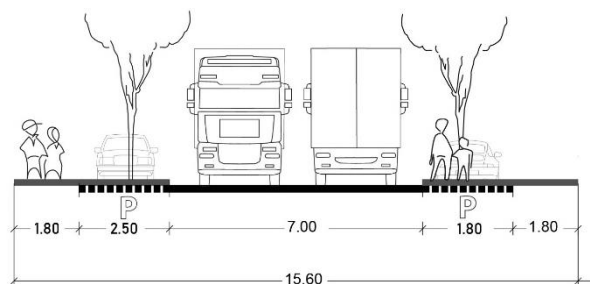


Je nach Planungsziel und Aufwand sind unterschiedliche Varianten denkbar.

Variante I – Planungsziel: Verkehrssicherheit für Fußgänger erhöhen, Straßengestalt aufwerten

Der Straßenquerschnitt bleibt in seiner Flächenaufteilung so erhalten wie bisher. Es erfolgt die Aufwertung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen, die in Abständen in den Parkstreifen angelegt werden. Zusätzlich werden in zwei Bereichen die Seitenräume bis an die Fahrbahn herangezogen, um den Querungsweg für die Fußgänger zu minimieren und damit die Barrierewirkung zu reduzieren.

Abb. 51: Straßenschnitt Norderholm – Entwurf Variante I



Variante II – Planungsziel: Verkehrssicherheit f. Fußgänger und Radfahrer erhöhen, Straßengestalt aufwerten

Die vorhandene Breite des Straßenraums lässt die Herrichtung eines eigenständigen Radweges nicht zu. Um die Verkehrssicherheit für Radfahrer zu erhöhen, besteht jedoch die Möglichkeit beidseitig einen Schutzstreifen für Radfahrer anzulegen. Voraussetzung ist, dass zukünftig der Parkstreifen nur noch einseitig vorgehalten würde. Der durchgängige Parkstreifen sollte zudem durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Damit würde die Zahl der Parkplätze in etwa halbiert werden. Daher ist die Bewirtschaftung des Parkraumes erforderlich. Zum einen sollte durch zeitliche Beschränkung des Parkens, die Nutzung durch Dauerparker verhindert werden. Zum anderen sollte ein klares Parkleitsystem im Ortsteil Gelting erfolgen. Durch das Heranziehen des Seitenstreifens bis an den Fahrbahnrand kann zudem die Querung für Fußgänger erleichtert werden.

Abb. 52: Straßenschnitt Norderholm – Entwurf Variante II

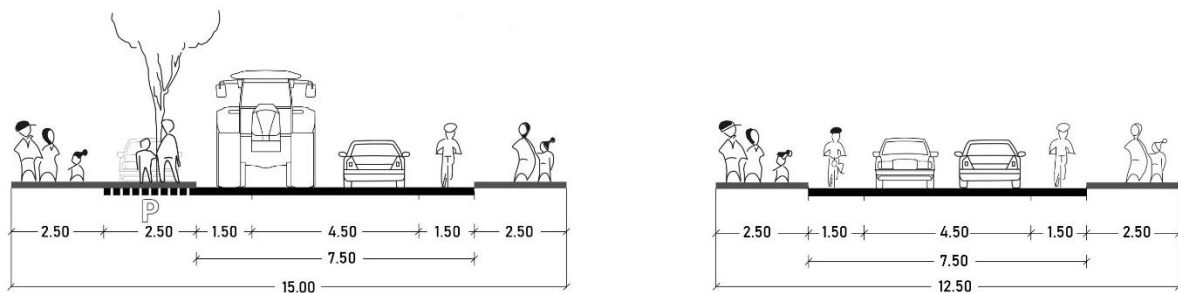


Abb. 53: Straßenschnitt Norderholm – Illustration Variante II



Projektname

Nr. 15

Norderholm: Konzept für Verkehr und Gestaltung

Projektträger

Schlüsselprojekt (Umsetzung langfristig)Gemeinde Gelting, LBV SH,
Kreisverkehrsbehörde

Projektziele

- Aufwertung der Straßenraumgestaltung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

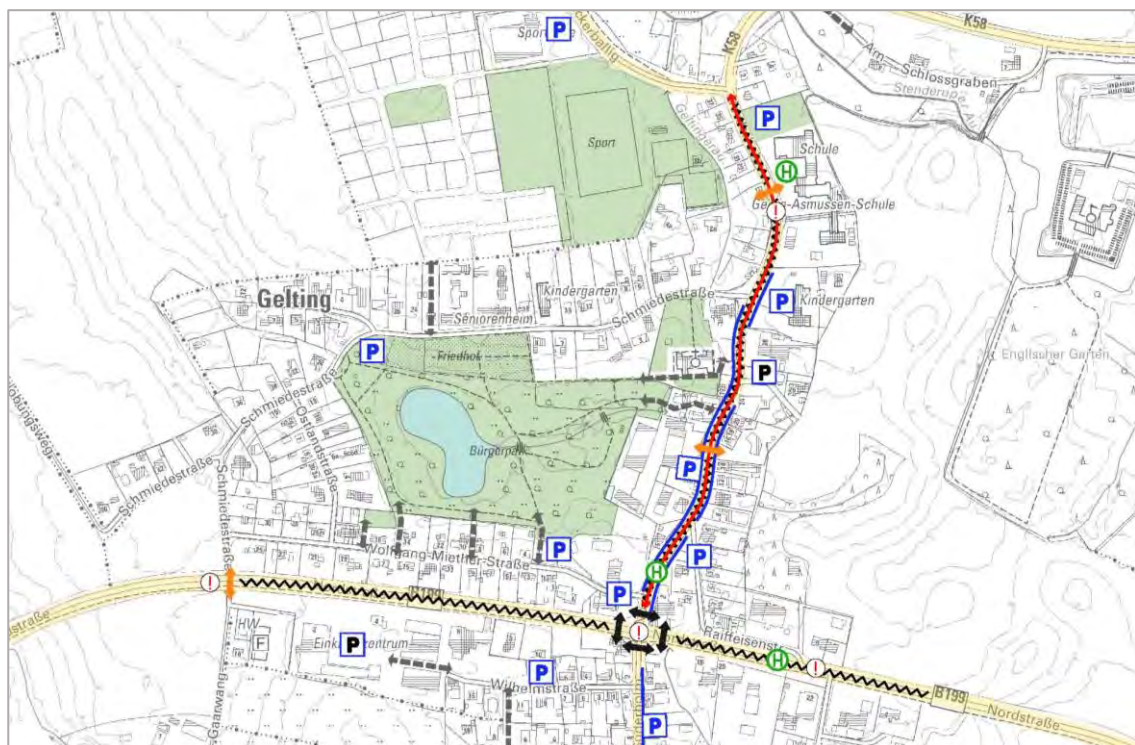
Projektbeschreibung

Die Aufwertung des Straßenraums und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer wurden im Rahmen der Beteiligungsmodule mehrfach genannt.

Daher soll ein Konzept zur Verbesserung der Verkehrssituation im Norderholm und Aufwertung des Straßenraums erarbeitet werden. Auf der Grundlage einer detaillierten Analyse sollten Aussagen zur Minderung der Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern, Ansätze der Verkehrsberuhigung, Maßnahmen zur Organisation des ruhenden Verkehrs und Gestaltungsvorschläge für die öffentlichen Flächen getroffen werden.

Der Norderholm ist als Kreisstraße (K 58) klassifiziert. Daher ist bereits frühzeitig die Einbeziehung von Kreisverkehrsbehörde sowie Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH) zu empfehlen.

Abbildung(en)



Quelle: LvermGeo DGK, eigene Bearbeitung

3.5 Handlungsfeld Naherholung und Tourismus

Entwicklung des Beherbergungsangebots

Der Ortsteil Wackerballig ist das touristische Zentrum der Gemeinde Gelting. Hier befinden sich ein Großteil des Beherbergungsangebots und wichtige Angebote der touristischen Aktivitätsinfrastruktur. Die touristische Entwicklung der Gemeinde und insbesondere des touristischen Schwerpunktes Wackerballig soll gestärkt und das touristische Profil geschärft werden.

In Wackerballig bestehen Entwicklungsflächen für die Erweiterung von vorhandenen Ferienhausgebieten. Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung sind aufgrund der gegebenen Restriktionen (Hochwasserschutz, Denkmalschutz, Immissionsschutz) stark eingeschränkt. Daher sind für die Zukunft nur wenige Flächen für die Siedlungsentwicklung geeignet und auch verfügbar. Die Potentialflächen in direktem Siedlungszusammenhang mit dem Ortsteil Gelting sollten daher für wohnbauliche bzw. gewerbliche Nutzung vorgehalten werden. Die touristische Entwicklung sollte sich daher auch in Zukunft schwerpunktmäßig auf Wackerballig konzentrieren

Betont wurde im Rahmen des Beteiligungsprozesses mehrfach, dass bei der weiteren Entwicklung die Verträglichkeit der touristischen Entwicklung mehr Berücksichtigung finden sollte. Als ein Konfliktthema wurde die zunehmende Umwidmung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen benannt. Dies kann für die Gemeinde weitreichende Konsequenzen haben. Je mehr der Anteil des Freizeitwohnens gegenüber dem des Dauerwohnens zunimmt, desto weniger ist die Infrastruktur vor Ort außerhalb der Hauptsaison ausgelastet. Damit steigt auch die Gefahr, dass sich in der Nebensaison wachsende Teile des Gemeindegebiets zu den befürchteten „Rolladensiedlungen“ entwickeln. Die Datenanalyse weist für Gelting „nur“ einen Anteil von Freizeitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand von unter 10 % im gesamten Gemeindegebiet hin. Dennoch treten bereits Konflikte auf. Als Konflikte wurden die Überlastung von Straßen und Versorgungseinrichtungen, stark gestiegene Grundstückspreise und damit Verknappung des Wohnangebots für Alteingesessene genannt. Die benannten Konflikte deuten auf Regulierungsbedarf hin. Möglichkeiten des Ausschlusses der Nutzung Ferienwohnen in Neubaugebieten wurden bereits beim Handlungsfeld Siedlungsentwicklung benannt. Durch Bereitstellung von ausgewiesenen Sondergebietsflächen für Ferienwohnen kann eine kontrollierte Entwicklung erfolgen. Daher sollte im ersten Schritt die Entwicklung auf die bereits ausgewiesenen Flächen beschränkt werden.

Projektname

Nr. 16

Erweiterung Ferienhausgebiete Wackerballig

Projektträger

Vorhabenträger

Projektziele

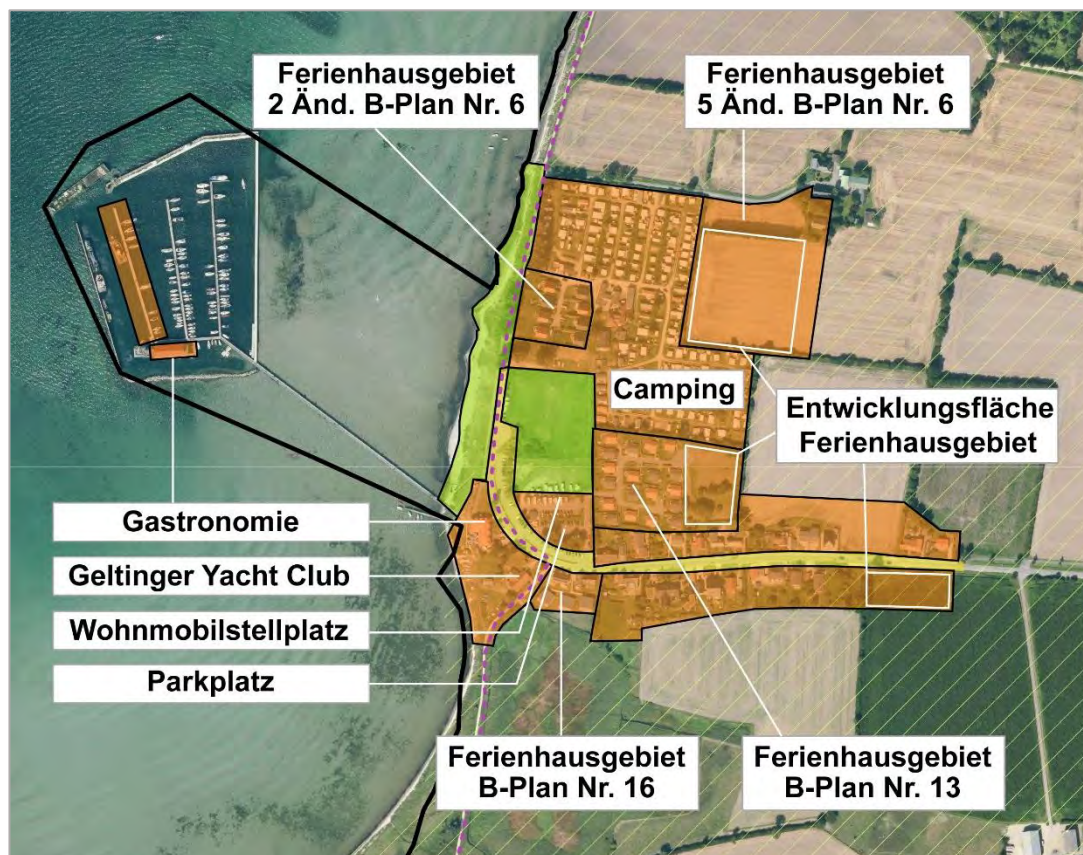
- Behutsame Weiterentwicklung des touristischen Zentrums Wackerballig
- Aufwertung des Beherbergungsangebots

Projektbeschreibung

Touristisches Zentrum von Gelting ist Wackerballig. An diesem Standort sind die Ferienhausgebiete der Gemeinde angesiedelt. Der geltende Flächennutzungsplan weist weiteres Entwicklungspotential für Ferienhausgebiete aus. Das Potential umfasst Fläche für ca. 28 Ferienhäuser. Dies entspricht nahezu einer Verdoppelung des derzeitigen Bestandes in Wackerballig.

Im Sinne einer ortsverträglichen Entwicklung wird die Beschränkung auf den Umfang des bisher ausgewiesenen Flächenpotentials empfohlen.

Abbildung(en)



Quelle: LvermGeo, eigene Bearbeitung

Attraktive Information für Gäste und Einheimische

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden Möglichkeiten zur Verbesserung der Touristinformation in Gelting ausführlich beraten. Der Handlungsbedarf zur Erweiterung der Touristinformation Gelting wurde bereits im Jahr 2012 durch eine Untersuchung im Zuständigkeitsbereich der Ostseefjord-Schlei festgehalten. Bislang konnte trotz Bemühungen des lokalen Tourismusvereins Ferienland-Ostsee kein alternativer Standort im Zentrum gefunden werden. Die Projektverantwortlichkeit wird seitens der Gemeinde Gelting beim Tourismusverein gesehen.

Projektname

Nr. 17

Welcome-Center Gelting

Projektträger

Tourismusverein Ferienland Ostsee e.V., Gemeinde Gelting

Projektziele

- Verbesserung von Information und Orientierung für Gäste und Einheimische

Projektbeschreibung

Gelting ist für viele Touristen und Naherholungssuchende der Region das Tor zur Geltinger Birk und zu den attraktiven Ostseestränden. Die bestehende Touristinformation ist sehr beengt. Am Standort bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Vorgesehen ist die Einrichtung eines Welcome-Centers. Neben dem traditionellen Serviceangebot (Information, Beratung, Buchung) sollen auch in Zukunft Angebote wie Ticketverkauf, Verkauf von Ortsplänen, Wanderkarten vorgehalten werden. Darüber hinaus soll die Einrichtung eines Shops zur Vermarktung regionaler Produkte erfolgen. Zusätzlich soll ein Aufenthaltsbereich inklusive Sitzecke geschaffen werden. Folgende Raumbedarfe wurden im Rahmen des Werkstattgesprächs herausgearbeitet:

- Service-Bereich (ca. 120 m² für Beratung, Besprechungsraum, Büro, Nebenräume, Aufenthalt)
- Verkaufsfläche regionale Produkte (ca. 120 m²)

Angeregt wurde, dass die Gestaltung einen thematischen Schwerpunkt aufgreifen sollte. Anbieten würde sich das Thema Naturerleben auf der Geltinger Birk.

Der Standort soll auch in Zukunft an der Nordstraße liegen. Denkbar wäre ein Gelände zu entwickeln, auf dem auch das Gesundheitszentrum (vgl. Projekt Nr. 8) angesiedelt ist.

Abbildung(en)



Stärkung Stranderlebnis Wackerballig

Der Strand in Wackerballig grenzt direkt an den Hafenbereich mit seiner Infrastruktur und gastronomischen Betrieben an. Angrenzend befinden sich Ferienhausgebiete und ein Campingplatz. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Strandweg. Am Rande des Parkplatzes ist zudem der gemeindliche Wohnmobilstellplatz mit 15 Standplätzen gelegen.



Der motorisierte Verkehr wird direkt bis an den Badestrand geführt. Dies führt zu einem hohen Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr an einem attraktiven Standort. Die Flächenbelegung und das Ortsbild werden stark durch den ruhenden Verkehr dominiert. Insgesamt ist die Aufenthaltsqualität dadurch erheblich beeinträchtigt. Neben den Hafenliegern, Strandbesuchern und Gastronomiekunden wird das Verkehrsaufkommen durch die Wohnmobilsten gesteigert. Die Parkplätze sind nach Einschätzung der Werkstattteilnehmer während der Hauptsaison nicht ausreichend, so dass der Parksuchverkehr eine nicht unerhebliche Rolle spielt.

Radfahrer und Fußgänger werden von Gelting bis nach Wackerballig auf einem straßenbegleitendem Weg geführt. Daran schließt der Strandweg als Mischverkehrsfläche an. Für Radfahrer ist keine Infrastruktur wie Abstellflächen mit Anlehnbügeln vorhanden.

Die Aufenthaltsqualität im Strandbereich wird zusätzlich durch die unzureichende Möblierung und die uneinheitliche Gestaltung gestört. Auch der Spielplatz, der auf einer „Restfläche“ neben dem Parkplatz untergebracht ist, weist Verbesserungsbedarf auf.

Daher wurden im Rahmen des Werkstattgesprächs „Tourismus und Ortsentwicklung“ unterschiedliche Varianten zur Entwicklung des Strandbereichs beraten.

Projektname

Nr. 18

Wackerballig Stranderlebnis durch Verkehrslenkung

Projektträger

Schlüsselprojekt (Umsetzung langfristig)

Gemeinde Gelting

Projektziele

- Verkehre in Strandnähe reduzieren
- Badestrand aufwerten
- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Aktivitätsmöglichkeiten verbessern

Projektbeschreibung

Voraussetzung für die nachhaltige Aufwertung des Strand- und Hafenbereiches ist die Entwicklung eines Konzepts zur Verkehrsberuhigung sowie zur Neuordnung und Bewirtschaftung des Parkraumes. Empfohlen wird die Reduzierung von öffentlichen Parkplätzen im Hafenbereich sowie der Verzicht auf die Standplätze des Wohnmobilstellplatzes. Alternativ sollten öffentliche Sammelparkplätze am Ortseingang von Wackerballig eingerichtet werden. Damit verbunden werden sollte ein statisches Informationssystem zum Parkraum. Damit könnten die Parksuchverkehre erheblich reduziert werden.



Zudem sollte die Führung der Erschließungsstraße für die rückwärtigen Anlieger (Campingplatz, Ferienhäuser) so verändert werden, dass eine zusätzliche Mehrzweckfläche für Aufenthalt und Spiel geschaffen wird. Einzig Fußgänger und Radfahrer sollten zukünftig noch berechtigt sein, die Promenade am Strand zu nutzen. Dies setzt die Beschränkung der Promenade voraus. Im Eingangsbereich sollten Radabstellanlagen geschaffen werden.

Die Promenade sollte durch kleine Mauerelemente gegenüber dem Strandbereich abgetrennt werden. Das Aufstellen von Sitzgelegenheiten und Bank-Tisch-Kombination trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Flächen für Spiel und Bewegung sollte an den Rand der Mehrzweckfläche verlagert werden. Neben Spielgeräten für Kinder sollten auch Mehrgenerationenspielgeräte aufgestellt werden.

Die Mehrzweckfläche bietet Platz für temporäre Veranstaltungen wie Feste, Märkte oder Konzerte.

Abbildung(en) nachfolgend

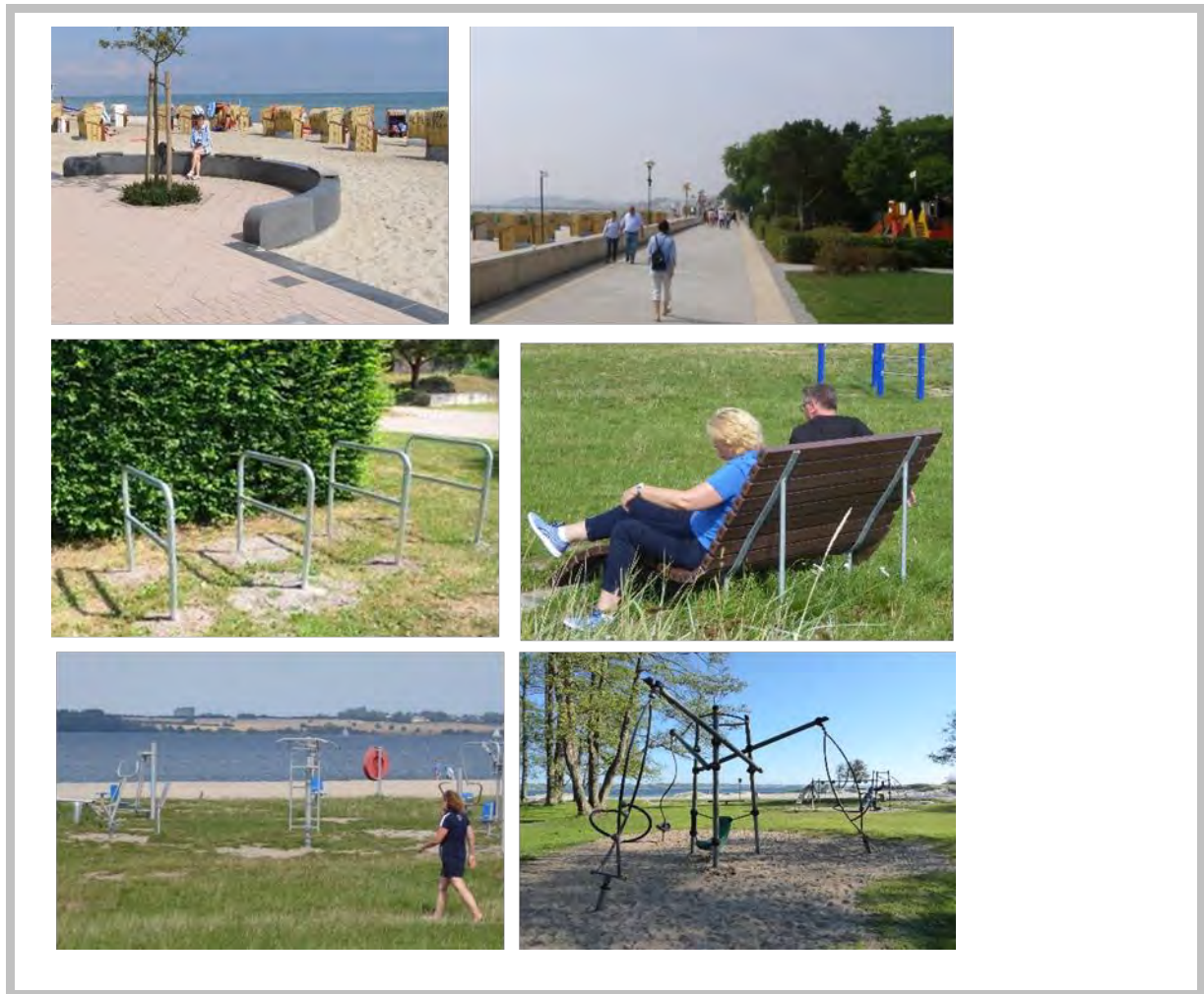


Abb. 54: Umgestaltung Wackerballig Hafen- und Strandbereich



Projektname

Nr. 19

Seebrücke Wackerballig

Projektträger

Hafeneigentümer

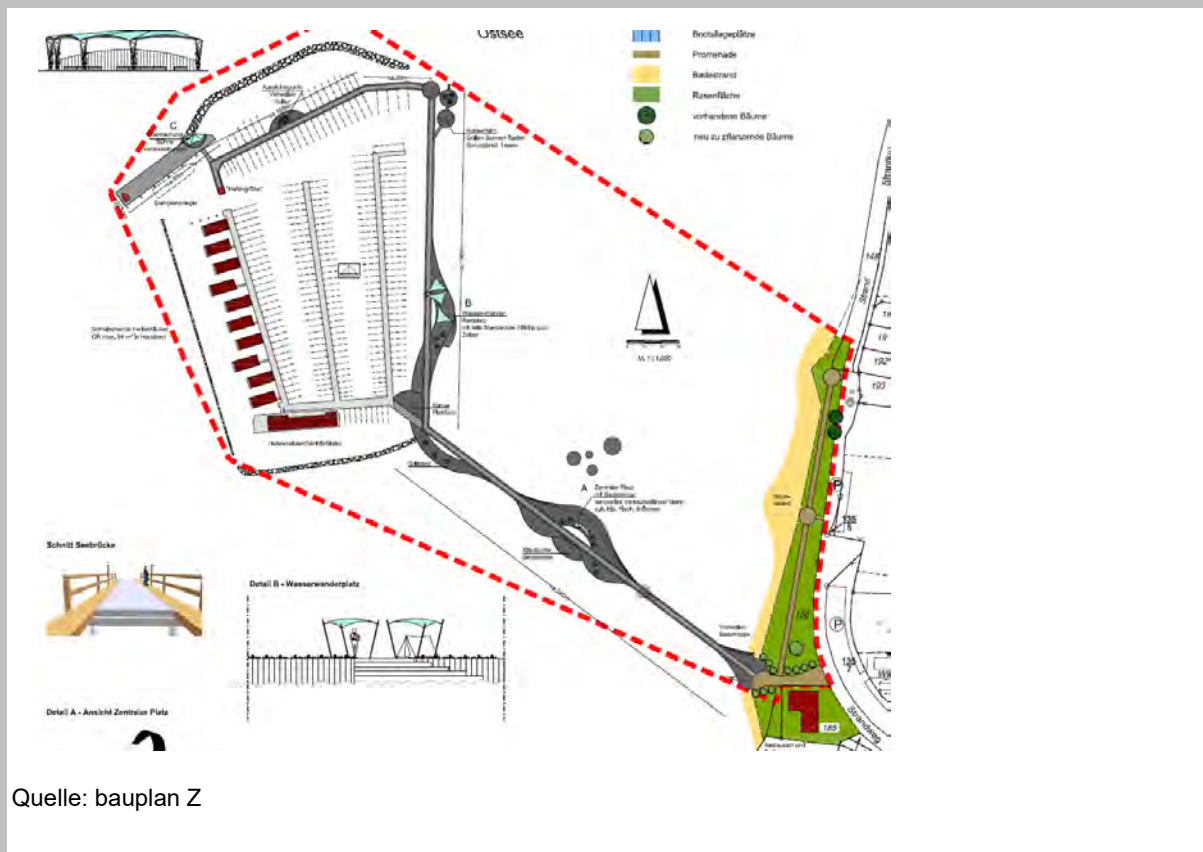
Projektziele

- Aufwertung des Hafenbereichs
- Steigerung der Aufenthaltsqualität

Projektbeschreibung

Der Hafen Gelting Wackerballig mit 240 Liegeplätzen zeichnet sich durch begehbare Stege mit Gastronomie, der unmittelbaren Nähe zum Badestrand und einem umfassenden Angebot touristischer Infrastruktur in nächster Nähe aus (Campingplatz mit Kiosk, Wohnmobilstellplatz, zwei Ferienhausgebiete, Parkplätze mit WC). Der Hafen wurde durch den ADAC mit 2 – 3 Stellerrädern bewertet. Der für diesen Bereich aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Gelting sieht den Ausbau der Zugangsstege zu einer Seebrücke mit Schiffsanleger vor. Im ersten Schritt sollen zur Schaffung einer Seebrücke die Zugangsstege ertüchtigt werden und parallel zu den Stegen Aufenthaltsbereiche wie z.B. Rastplatz für Wasserwanderer, Grillplatz, Aufenthaltsinsel mit Badetreppe geschaffen werden. Im nächsten Schritt ist der Bau eines Schiffsanlegers vorgesehen.

Abbildung(en)



Erlebnis von Natur und Landschaft stärken

Mit dem Ostseeküstenradweg und dem Fördesteig durchqueren überregional bedeutsame Wanderwege das Gemeindegebiet. Wandern und Radwandern ist somit von erheblicher Bedeutung in der Region. Verbesserungsbedarf wurde hinsichtlich der Wegequalitäten und der wegebezogenen Infrastruktur benannt.

Projektname

Nr. 20

Ostseeküstenradweg

Projektträger

Ostseefjordschlei GmbH. Gemeinde Gelting

Projektziele

- Radwandertourismus stärken
- Erlebnis in Natur und Landschaft verbessern
- Stärkung der E-Mobilität

Projektbeschreibung

Die Qualität des Radfernweges Ostseeküstenradweg ist stellenweise mangelhaft. Hinzukommt, dass mit zunehmender Nutzung von E-Bikes und damit einhergehenden steigenden Geschwindigkeiten die Anforderungen an Wegbreiten und Belag steigen. Zudem sind wegebezogene Infrastrukturen wie Rastplätze nicht ausreichend gegeben. Ladesäulen für E-Bikes sind nicht vorhanden. Die Ostseefjord-Schlei plant im ersten Schritt die Bestandsaufnahme des Ostseeküstenradweges. Auf dieser Grundlage soll die Maßnahmenentwicklung zur Verbesserung der Wegequalität und der Ausstattung erfolgen. Bei der Konzepterstellung sollen insbesondere die Belange der elektrisch betriebenen Fahrräder berücksichtigt werden.

Abbildung(en)



Rastplatz mit Schutzhütte am Ostseeküstenradweg

Projektname		Nr. 21
Wanderwegenetz		
		Projektträger
		Gemeinde Gelting
Projektziele		
▪ Erlebnis in Natur und Landschaft verbessern		
Projektbeschreibung		
In der Gemeinde Gelting sind mehrere Rundwanderwege ausgeschildert. Mittlerweile ist die Beschilderung in die Jahre gekommen. Insbesondere die Route im Nordschauwald (Route Schwan), die einen Naturerlebnispfad beinhaltet, ist erneuerungsbedürftig. Auch die Möblierung weist Erneuerungsbedarf auf. Vorgesehen ist die Erneuerung der Beschilderung der Wege, der Informationstafeln zum Naturerlebnispfad sowie der Möblierung. Zudem wird die Digitalisierung der Rundrouten geplant, um die Nutzung zu vereinfachen.		
Abbildung(en)		
Quelle: Wanderkarte Geltinger Bucht		

Projektname**Nr. 22****Geltinger Birk: Parkplatz und Kiosk****Projektträger**Gemeinde Gelting und
Gemeinde Nieby**Projektziele**

- Erlebnis in Natur und Landschaft verbessern
- Touristische Infrastruktur bedarfsgerecht bereit stellen

Projektbeschreibung

Die Geltinger Birk ist ein überregional bedeutsamer Anziehungspunkt für Naherholungssuchende und Touristen. Ein wichtiger Startpunkt für Wanderungen oder geführte Touren ist der Parkplatz an der Mühle Charlotte. Neben vielen Individualreisenden ist eine starke Zunahme an Reisebussen festzustellen. Dies erfordert die Bereitstellung von ausgewiesenen Busparkplätzen und somit die Neuorganisation des Parkplatzes.

Am Rande des Parkplatzes ist das Birk-Kiosk mit öffentlichen WC-Anlagen und einem Naturinformationspunkt untergebracht. Das Kiosk bietet Süßigkeiten und Getränke zum Mitnehmen, aber auch kleine Speisen, die auf den Freiluftplätzen verzehrt werden können. Das Angebot wird sehr gut angenommen. Insbesondere an den Wochenenden reichen die Kapazitäten für die vielen Besucher nicht aus. Die Anliegergemeinden der Birk möchten das gastronomische Angebot an diesem Standort stärken. Daher soll das Gebäude so erweitert werden, dass die Bewirtung der Gäste im Innenbereich erfolgen kann.

Es handelt sich um ein gemeindeübergreifendes Projekt der Gemeinden Gelting und Nieby.

Abbildung(en)

3.6 Handlungsfeld Mobilität und Verkehr

ÖPNV-Angebot ergänzen

Mit der Schnellbuslinie Flensburg-Kappeln besteht eine gute Verbindung in West-Ost-Richtung und damit eine attraktive Anbindung an Kappeln und Steinbergkirche-Flensburg. Die Gemeinden des Nahbereichs sind ausschließlich über Schulbusverkehre angebunden.

Die Geltinger Birk sowie die Strände sind nicht mit dem ÖPNV zu erreichen. Daher haben einige Gemeinden des Amtes Geltinger Bucht gemeinsam mit dem Kreis Schleswig-Flensburg die Einrichtung einer Elektrobuslinie zur Bedienung der Freizeitverkehre geprüft. Da kein tragfähiges Finanzierungskonzept erstellt werden konnte, wurde die Projektierung eingestellt.

Somit ist weiterhin Handlungsbedarf hinsichtlich der Bedienung der Freizeitverkehre in der Region gegeben.

Projektname	Nr. 23
Busroute Geltinger Birk - Strände	
	Projektträger
	Kreis Schleswig-Flensburg, Nah.sh., Verkehrsbetriebe
Projektziele	
▪ Touristische Verkehre mit ÖPNV ermöglichen	
Projektbeschreibung	
Das vorhandene Busnetz bietet keine Möglichkeit für Besuche der Geltinger Birk oder Strände den öffentlichen Busverkehr zu nutzen. Im Rahmen der Prüfung der Handlungsbedarfe und Maßnahmenansätze im Vorwege zur Ausschreibung des Teilnetzes Ost im Kreis Schleswig-Flensburg wurde vorgeschlagen für Freizeitverkehr die Buslinie 1608 (Gelting-Maasholm-Kappeln) so auszubauen, dass diese für Freizeitverkehr nutzbar ist. Die hohen Besucherzahlen im Bereich der Geltinger Birk und der Ostseestrände und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen erfordern die Schaffung von Alternativen zur PKW-Nutzung. Die Einrichtung einer getakteten Busverbindung im Bereich der Geltinger Birk könnte erheblich zur Verbesserung der Verkehrssituation beitragen.	
Abbildung(en)	



Quelle: Digitaler Atlas Nord, eigene Bearbeitung

E-Mobilität stärken

Projektname

Nr. 24

E-Ladesäulen (E-Bikes)

Projektträger

Gemeinde Gelting, Vorhabenträger

Projektziele

- Stärkung des Radverkehrs
- Förderung E-Mobilität

Projektbeschreibung

Die Zahl der elektronisch betriebenen Fahrräder nimmt stetig zu. Daher ist die Infrastruktur an die Anforderungen dieser Nutzergruppe anzupassen. Dies betrifft die Qualität des Radwegenetzes (Belag, Breite), die wegebezogene Infrastruktur und das Ladenetz. An stark frequentierten Zielorten wie Hafen Wackerballig oder Geltinger Birk sollten daher sichere Abstellmöglichkeiten und Ladestationen vorgesehen werden. Damit haben die Nutzer die Möglichkeit während des Badeaufenthalts, der Teilnahme an einer Führung durch die Geltinger Birk oder dem Besuch in einer Gaststätte das Rad aufzuladen. Diese Maßnahme ist mit Projekt Nr. 20 abzustimmen.

Abbildung(en)



Bsp. Ladestation *bike-energy*

Verkehrssicherheit erhöhen

Projektname

Nr. 25

Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr

Projektträger

Gemeinde Gelting, Kreisverkehrsbehörde, LBV-SH

Projektziele

- Stärkung der schwachen Verkehrsteilnehmer
- Verbesserung der Verkehrssicherheit

Projektbeschreibung

Mit den zwei klassifizierten Straßen B 199 (Nordstraße) und K 58 (Norderholm) sind spürbare Barrieren in der Ortslage Gelting gegeben. Auf die Notwendigkeit von Querungsmöglichkeiten im Bereich des Norderholm wurde unter Projekt Nr. 15 bereits hingewiesen. Erheblicher Handlungsbedarf besteht im Bereich der Grundschule. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit ist notwendig, um den Bedürfnissen von Kindern, älteren Menschen und Menschen mit eingeschränkter Mobilität Rechnung zu tragen.

Neben vorgezogenen Seitenräume kommen als mögliche Maßnahmen die Markierung des Überweges durch Farbe /Pflasterung oder das Aufstellen von Piktogrammen oder Verkehrsschildern in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises in Frage. Die Einrichtung eines Fußgängerüberweges nach § 26 StVO wurde in der Vergangenheit aufgrund der Anzahl der Querungsergebnisse von der Kreisverkehrsbehörde abgelehnt.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Nahversorgungszentrums sollte die Schaffung einer Querungshilfe im westlichen Teil der Nordstraße beantragt werden. Hier kommt insbesondere die Schaffung einer Mittelinsel in Frage.

Abbildung(en)



Quelle: RAST 2006

Organisation des ruhenden Verkehrs verbessern

Projektname

Nr. 26

Parkraumkonzept Gelting

Projektträger

Schlüsselprojekt (Umsetzung langfristig)

Gemeinde Gelting

Projektziele

- Parksuchverkehr unterbinden
- Straßenraumgestaltung ermöglichen

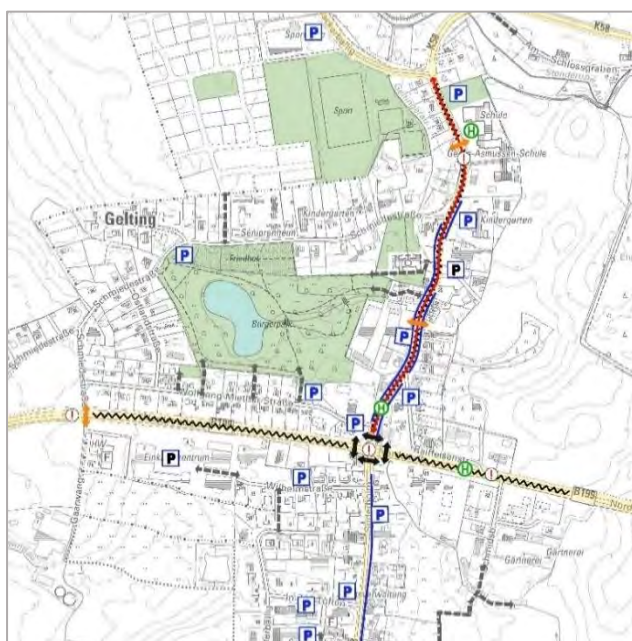
Projektbeschreibung

Während der Hauptsaison kommt es in der Ortslage Gelting zu einem erheblichen Aufkommen an PKWs und sind Teile der vorhandenen Parkplätze im Zentrum überlastet. Derzeit besteht keine Regulierung der Nutzung im Ortszentrum und sind die vorhandenen Parkplätze für Ortsunkundige nur schlecht auffindbar. Sollen im Bereich des Nordholm Maßnahmen zur Aufwertung vorgenommen werden, so ist ein Parkraumkonzept Voraussetzung.

Zur Verbesserung der Parkraumnutzung sind folgende Maßnahmen möglich:

- Ausweisung einer 2-Stunden-Parkzone tags entlang der stark frequentierten Bereiche am Norderholm
- Einrichtung von Dauerparkplätzen an entfernteren Standorten und Schaffung von Sammelparkplätzen am Ortsrand
- Schaffung eines statischen Parkleitsystems

Abbildung(en)



Quelle: LvermGeo, eigene Bearbeitung

4 Katalog der Projekte

Die nachfolgende Übersicht enthält alle Projekte, die zuvor in den Maßnahmenblättern erläutert sind. Gekennzeichnet sind die Projekte, die als Schlüsselprojekt bewertet wurden = S.

Zudem wurden Prioritäten zur Umsetzung der Schlüsselprojekte festgelegt: K = kurzfristig (2020/21), m = mittelfristig (bis 2025), l = langfristig (bis 2030).

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung - Wohnen			Bewertung	Priorität
Ziele	Projekt			
Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung für Wohnungsbau	Nr. 1	Flächenvorsorge wohnbauliche Entwicklung		
	Nr. 2	Sozialer Wohnungsbau		
Hochwasserschutz	Nr. 3	Polder Geltinger Au	S	k

Handlungsfeld Gewerbe - Versorgung			Bewertung	Priorität
Ziele	Projekt			
Gewerbestandort Gelting stärken	Nr. 4	Nachnutzung Gewerbegrundstücke		
	Nr. 5	Bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbeflächen		
	Nr. 6	Co-Working Spaces		
Nahversorgungsangebot erweitern	Nr. 7	Ausbau des Nahversorgungszentrums		
Gesundheitsversorgung sichern und entwickeln	Nr. 8	Gesundheitshaus	S	l
Öffentliche und soziale Dienstleistungen bedarfsgerecht vorhalten	Nr. 9	Feuerwehrgerätehaus Stenderup	S	k

Handlungsfeld Bildung, Freizeit, Kultur - Dorfgemeinschaft			Bewertung	Priorität
Ziele	Projekt			
Sportstätten und Bewegungsräume erhalten und entwickeln	Nr. 10	Modernisierung des Sportplatzes	S	k
	Nr. 11	Modernisierung der Sporthallen	S	m
	Nr. 12	Aufwertung Bürgerpark Gelting	S	m
Bedarfsgerechte Bereitstellung von Räumen und Flächen für Bildung, Freizeit und Kultur	Nr. 13	Wir entwickeln unseren Bildungscampus	S	
	Nr. 13a	Baustein I: Kindertagesstätte		m
	Nr. 13b	Baustein II: Grundschule, Mensa, OGS		m
	Nr. 13c	Baustein III: Dorfgemeinschaftshaus, Birk-Philharmonie		I

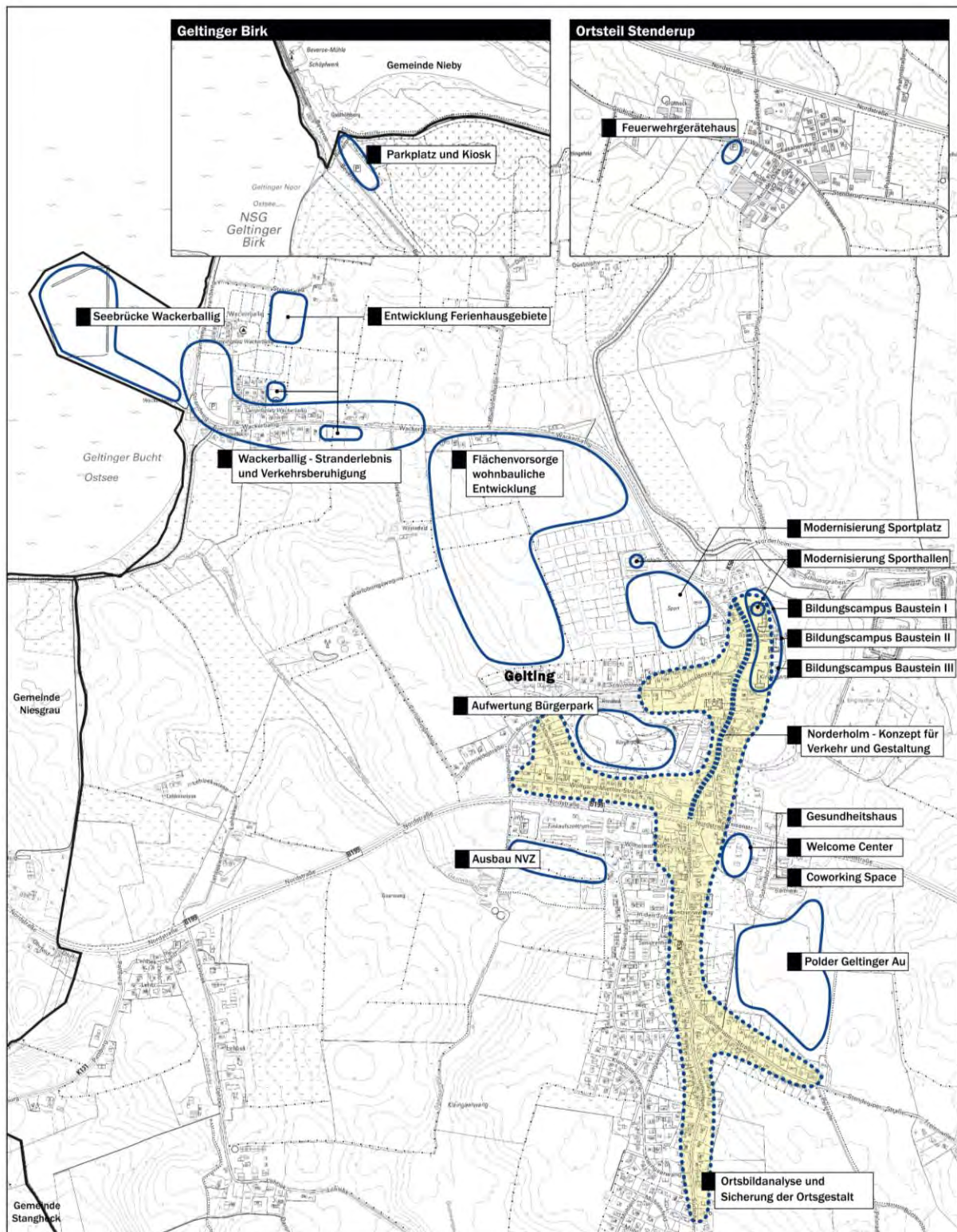
Handlungsfeld Ortszentrum - Ortsbild			Bewertung	Priorität
Ziele	Projekt			
Erhalt und Pflege des Ortsbildes	Nr. 14	Ortsbildanalyse und Sicherung der Ortsgestalt	S	m
Aufwertung Ortszentrum	Nr. 15	Norderholm – Konzept für Verkehr und Gestaltung	S	I

Handlungsfeld Tourismus und Naherholung			Bewertung	Priorität
Ziele	Projekt			
Entwicklung des Beherbergungsangebots	Nr. 16	Erweiterung Ferienhausgebiete Wackerballig		
Attraktive Information für Gäste und Einheimische	Nr. 17	Welcome-Center Gelting		
Stärkung Stranderlebnis Wackerballig	Nr. 18	Wackerballig: Stranderlebnis durch Verkehrslenkung	S	I

	Nr. 19	Seebrücke Wackerballig		
Erlebnis von Natur und Landschaft stärken	Nr. 20	Ostseeküstenradweg		
	Nr. 21	Wanderwegenetz		
	Nr. 22	Geltinger Birk: Parkplatz und Kiosk		

Handlungsfeld Mobilität und Verkehr			Bewer- tung	Priori- tät
Ziele	Projekt			
ÖPNV-Angebot ergänzen	Nr. 23	Busroute Geltinger Birk-Strände		
E-Mobilität stärken	Nr. 24	E-Ladesäulen (E-Bikes)		
Verkehrssicherheit erhöhen	Nr. 25	Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr		
Organisation des ruhenden Verkehrs verbessern	Nr. 26	Parkraumkonzept Gelting	S	I

Abb. 55: Übersichtsplan verortete Projekte



5 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Mit der Entwicklungsstrategie „Ortskernentwicklungskonzept Gelting – Wir gestalten unser Gelting“ hat sich die Gemeinde Gelting ein umfangreiches Arbeitspaket für das nächste Jahrzehnt zusammengestellt. Mit den formulierten Entwicklungszielen ist die Entwicklungsrichtung in den Handlungsfeldern bestimmt.

In der vorangehenden Übersicht sind die Projekte zusammengestellt. Die Gemeinde hat Projekte definiert, die für die weitere Entwicklung von Gelting von besonderer Bedeutung sind: die Schlüsselprojekte. Insgesamt werden dreizehn Schlüsselprojekte bestimmt, wovon drei Teilprojekte sind. Nicht alle Schlüsselprojekte haben die gleiche Dringlichkeit. Besonders hoher Handlungsdruck wird bei folgenden Schlüsselprojekten gesehen: Polder Geltinger Au, Feuerwehrgerätehaus Stenderup, Modernisierung des Sportplatzes (Rundlaufbahn, Umkleidegebäude, Pump-Track).

Diese Projekte sind bereits soweit vorbereitet, dass mit einer Umsetzung zeitnah begonnen werden kann.

In welcher Reihenfolge die Projekte umgesetzt werden, bleibt auch zukünftig der politischen Meinungsbildung und Entscheidung überlassen.

Als wichtige Schritte für die Umsetzung lassen sich benennen:

Veröffentlichung:

Die Strategie sollte präsent bleiben und nicht als Gutachten „in der Schublade“ verschwinden. Die Ergebnisse sollten auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht werden.

Kümmerer:

Der Prozess wurde durch die Lenkungsgruppe intensiv begleitet. Empfohlen wird, dass die Lenkungsgruppe sich auch für die Zukunft um die Berücksichtigung der Leitziele der Strategie kümmert und an das regelmäßige Monitoring erinnert.

Monitoring:

Empfohlen wird regelmäßig den Fortschritt der Umsetzung der Projekte und Maßnahmen zu bewerten. Zugleich sollten dann auch Schwerpunkte für den nächsten Bearbeitungszeitraum festgelegt werden. Empfohlen wird ein jährliches Monitoring durch die Gemeindevertretung durchzuführen. Dabei sollten auch Entwicklungshemmnisse offen benannt werden.

Anhang

ANHANG 1: rechtskräftige Bebauungspläne in der Gemeinde Gelting

ANHANG 2: Innentwicklungspotenziale

ANHANG 3: Suchflächen

ANHANG I: Rechtskräftige Bebauungspläne in der Gemeinde Gelting

B-Plan Nr. (Anzahl Änd.)	Bekannt- machung (letzte Änd.)	Gebiet	Ortsteil	Art der baulichen Nutzung
1 (1)	1964 (1981)	Klaus-Groth-Straße	Gelting	WA
1	1965	Fasanenweg	Stenderup	WA
2	1964	Lehbek	Lehbek	WR
3 (im Aufhe- bungsverfahren)	1967	Georg-Asmussen-Weg	Gelting	WR
4 (6)	1973 (2013)	In den Toften/ Suterballig	Gelting	WR / WA / MI
5 (3)	1977 (2008)	Schmiedsberg	Gelting	GE
6 (5)	1982 (2019)	Zeltplatz	Wackerballig	SO
7 (3)	1981 (2009)	Sportboothafen	Wackerballig	SO
9 (3) 4. Ände- rung im Aufstel- lungsverfahren	1982 (2015)	Ziegelei	Stenderup	MI / GE
10 (2)	1997 (2020)	Kleingaarwang	Gelting	WA
11	1998	Vision Leben	Gelting	WA / MI
12	2004	Mühlenfeld	Gelting	WA
13	2003	Ferienhausgebiet	Wackerballig	SO
14 (2)	2007 (2013)	Nahversorgungszentrum B199	Gelting	GE
15	2011	Mühlenfeld II	Gelting	WA
16	2015	Sportboothafen	Wackerballig	SO
17	2014	Mühlenfeld III	Gelting	WA
18 (1)	2014 (2015)	Ferienhäuser	Wackerballig	SO
19	2017	Ferienhof	Stenderup	SO
20	2017	Up de Barg	Gelting	WA

ANHANG 2: Innenentwicklungspotenziale

Potenzialflächen mit Baurecht

Up de Barg	Potenzialfläche B1 - B6
Flächengrößen	Ca. 600- 800 m ²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	8 WE
Planungsrechtliche Situation	§ 30 BauGB / B-Plan Nr. 20 (WA)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Brache
Besonderheiten, Hemmnisse	-

Norderholm	Potenzialfläche B7
Flächengröße	650 m ²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 WE
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich nach § 34 BauGB (FNP: WA)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung
Besonderheiten, Hemmnisse	Geringe Grundstücksbreite von 20 m

Schmiedestraße	Potenzialfläche B8
Flächengröße	1.500 m ²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	2 WE
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich nach § 34 BauGB (FNP: WA)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung, Gebäudebestand
Besonderheiten, Hemmnisse	

Nordstraße (B199)	Potenzialfläche B9
Flächengröße	1.870 m ²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	2 WE
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich nach § 34 BauGB (FNP: MI)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung, Gehölzbestand
Besonderheiten, Hemmnisse	Immissionsschutzrechtliches Prüferfordernis, Erschließung: ggf. keine gesonderte Zufahrt B199 zulässig

In den Toften	Potenzialfläche B10
Flächengröße	750 m ²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	bei verdichteter Bauweise ca. 15 WE
Planungsrechtliche Situation	§ 30 BauGB / B-Plan Nr. 4 (Kinderspielplatz)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Lagerfläche, Schuppen
Besonderheiten, Hemmnisse	Ggf. Entwicklung für Seniorenwohnen, verdichtete Bauweise

Mühlenfeld	Potenzialfläche B11
Flächengröße	1.450 m ²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	2 WE
Planungsrechtliche Situation	§ 30 BauGB / B-Plan Nr. 12 (WA)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung
Besonderheiten, Hemmnisse	

Mühlenfeld	Potenzialfläche B12
Flächengröße	580 m ²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	2 WE
Planungsrechtliche Situation	§ 30 BauGB / B-Plan Nr. 17 (WA)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung
Besonderheiten, Hemmnisse	

Stenderup	Potenzialfläche B13
Flächengröße	2.130 m ²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	2 - 3 WE
Planungsrechtliche Situation	§ 30 BauGB / B-Plan Nr. 9 (MI)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Brache
Besonderheiten, Hemmnisse	Im Süden grenzen gewerbliche Bauflächen an

Tabellen: Umnutzungspotenziale

Nordstraße (B199)	Potenzialfläche U1
Flächengröße	7.450 m ²
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich nach § 34 BauGB (FNP: GE)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Holzhandel
Besonderheiten, Hemmnisse	Westlich angrenzend Wohnbebauung

Nordstraße (B199)	Potenzialfläche U2
Flächengröße	2.630 m ²
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich nach § 34 BauGB (FNP: Gemeinbedarfsfläche)
Eigentumsverhältnisse	Privat
Aktuelle Nutzung	Gebäudebestand, Zufahrt, Parkplatz
Besonderheiten, Hemmnisse	Gebäudebestand weist Sanierungsbedarf auf; geringe Ausnutzung der Grundstücksfläche

ANHANG 3: Suchflächen

Suchflächen zur Wohnnutzung

Westlich des Wohngebiets Up de Barg	Suchfläche W1
Flächengröße	Ca. 7 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Die Fläche grenzt im Osten und Süden an Wohnbebauung. Nördliche und westlich liegt Ackerland. Nördlich, östlich und südlich wird die Fläche durch einen Knick begrenzt.
Erschließung	Anbindung über Wohngebiet Up de Barg vorgesehen.
Topographie	Nach Westen abfallendes Gelände
Natur- und Landschaftsschutz	
Immissionsschutz	Ca. 250 m westlich befindet sich die Kläranlage der Gemeinde Gelting
Aktuelle Nutzung	Acker, Grünland
Verfügbarkeit	Nicht verfügbar
Planungsrechtliche Situation	§ 30 BauGB / B-Plan Nr. 11 (WA,MI), Umsetzung des geltenden Baurechts aufgrund Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen nicht mehr möglich
Potenzial	Ca. 70-80 WE (77 WE nach bestehendem B-Plan)
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	

Nördlich des Wohngebiets Up de Barg	Suchfläche W2
Flächengröße	Ca. 5,8 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft die Straße Wackerballig. Im Süden grenzt die Fläche an Wohnbebauung. Westlich wird die Fläche von einem Knick begrenzt. Dahinter befindet sich Ackerland bzw. Grünland.
Erschließung	Anbindung über Wohngebiet Up de Barg vorgesehen.
Topographie	Nach Osten abfallendes Gelände
Natur- und Landschaftsschutz	Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde
Immissionsschutz	
Aktuelle Nutzung	Acker
Verfügbarkeit	
Planungsrechtliche Situation	Außenbereich § 35 BauGB (FNP: WA)
Potenzial	Ca. 60-70 WE
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Kleine Fläche am östlichen Gebietsrand liegt im Hochwasserrisikogebiet

Nord-westlich des Wohngebiets Up de Barg	Suchfläche W3
Flächengröße	Ca. 5 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Im nördlichen Bereich grenzt die Fläche an die Straße Wackerballig und an Wohnhäuser in Einzellage. Östlich, südlich und westlich befindet sich Ackerland bzw. Grünland. Im südwestlichen Bereich grenzt ein Resthof an.
Erschließung	Über angrenzende Suchflächen W1 und W2 von Osten und Süden her möglich
Topographie	Größtenteils ebenes Gelände, nach Südwesten fällt das Gelände ab.
Natur- und Landschaftsschutz	Landschaftsschutzgebiet, Knick
Immissionsschutz	
Aktuelle Nutzung	Acker, Grünland
Verfügbarkeit	
Planungsrechtliche Situation	Außenbereich § 35 BauGB (FNP: WA)
Potenzial	Ca. 50-60 WE
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Erschließung erst nach Entwicklung der angrenzenden Suchflächen möglich

Westlich Wohngebiet Klaus-Groth-Str.	Suchfläche W4
Flächengröße	Ca. 3 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Im Osten grenzt die Fläche an Wohnbebauung, nördlich und westlich der Fläche befindet sich Ackerland, südlich eine Maßnahmenfläche.
Erschließung	über Straße Kleingaarwang – Spielplatz zu prüfen
Topographie	größtenteils ebenes Gelände.
Natur- und Landschaftsschutz	Im Norden, Osten und Süden durch Knick begrenzt
Immissionsschutz	Ca. 150 m nord-westlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb
Aktuelle Nutzung	Acker, Grünland
Verfügbarkeit	
Planungsrechtliche Situation	Außenbereich
Potenzial	Ca. 30-40 WE
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Erschließung schwierig

westlich des Wohngebiets Mühlenfeld	Suchfläche W5
Flächengröße	Ca. 9,4 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Im nördlichen Bereich grenzt die Fläche an eine Maßnahmenfläche, westlich befindet sich Wohnbebauung, südlich und östlich liegt Ackerland, umgrenzt wird die Fläche größtenteils durch Knicks
Erschließung	Über vorhandene Zufahrt Kleingaarwang
Topographie	In Teilen bewegtes Gelände, im Norden eben, nach Süden abfallend.
Natur- und Landschaftsschutz	
Immissionsschutz	Südöstlich ist eine landwirtschaftliche Hofstelle gelegen
Aktuelle Nutzung	Acker, Grünland
Verfügbarkeit	
Planungsrechtliche Situation	Außenbereich § 35 BauGB)
Potenzial	Ca. 90-100 WE
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	

Suchflächen gewerbliche Bauflächen

Westlicher Ortsausgang, Nördl. B199	Suchfläche S1
Flächengröße	Ca. 1,2 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Im Norden und Osten der Fläche grenzt Wohnbebauung an, südlich verläuft die B199, östlich schließt Ackerland an
Erschließung	Über Schmiedestraße möglich
Topographie	Ebenes Gelände.
Natur- und Landschaftsschutz	Landschaftsschutzgebiet, entlang der nördlichen und westlichen Grenze verläuft ein Knick
Immissionsschutz	Wohnbebauung nördlich und östlich angrenzend, bei heranrückender gewerblicher Nutzung wäre Verträglichkeit zu prüfen, Verkehrslärm B 199
Aktuelle Nutzung	Acker
Verfügbarkeit	Nicht verfügbar
Planungsrechtliche Situation	Außenbereich § 35 BauGB (FNP: nördlicher Teil WA, südlicher Teil Fläche für die Landwirtschaft)
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	

Westlicher Ortseingang, Südl. B199	Suchfläche S2
Flächengröße	Ca. 1,6 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Im Norden grenzt die Fläche an die B199, östlich an ein BHKW sowie das Feuerwehrgerätehaus, südlich an einen landwirtschaftlichen Betrieb und westlich an Ackerland
Erschließung	Über Straße Gaarwang möglich
Topographie	ebenes Gelände
Natur- und Landschaftsschutz	
Immissionsschutz	Prüfung Verkehrslärm B 199, Geruchsentwicklung landwirtschaftlicher Betrieb
Aktuelle Nutzung	Acker
Verfügbarkeit	Nicht verfügbar,
Planungsrechtliche Situation	Außenbereich § 35 BauGB (FNP: Fläche für die Landwirtschaft)
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	

Südlich Nahversorgungszentrum	Suchfläche S3
Flächengröße	Ca. 1,7 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Nördlich der Fläche befindet sich das Nahversorgungszentrum sowie Feuerwehrgerätehaus, östlich grenzt Wohnbebauung an, südlich und westlich Grünland bzw. Ackerfläche
Erschließung	Erschließung über angrenzendes Gewerbegebiet
Topographie	Größtenteils ebenes Gelände, nach Westen und Osten leicht abfallend.
Natur- und Landschaftsschutz	Knick
Immissionsschutz	Geruchsentwicklung landwirtschaftlicher Betrieb, Lärmentwicklung Gewerbe auf angrenzende Wohnbebauung ist zu prüfen
Aktuelle Nutzung	Acker, Grünland
Verfügbarkeit	
Planungsrechtliche Situation	Außenbereich § 35 BauGB (FNP: Fläche für die Landwirtschaft)
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Teile der Fläche liegen im Hochwasserrisikogebiet

Östlicher Ortsausgang, nördl. B199	Suchfläche S4
Flächengröße	Ca. 1,9 ha
Einbindung in die Siedlungsstruktur	Nördlich und östlich grenzt Ackerland an, südlich wird die Fläche durch die B199 begrenzt, im Westen grenzt die Fläche an ein Gewerbegrundstück sowie eine baumbestandene Wiese
Erschließung	eigenständige Erschließung über die B199 schwer durchsetzbar, über westlich angrenzendes Grundstück denkbar
Topographie	ebenes Gelände
Natur- und Landschaftsschutz	Landschaftsschutzgebiet, Knick
Immissionsschutz	östlich angrenzende Wohnbebauung
Aktuelle Nutzung	Acker, Grünland
Verfügbarkeit	Derzeit nicht gegeben
Planungsrechtliche Situation	Außenbereich § 35 BauGB, westliche Teilfläche im Landschaftsplan als Entwicklungsrichtung der weiteren Siedlungsentwicklung ausgewiesen
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Wenn keine eigenständige Erschließung durchsetzbar, dann nur Entwicklung mit westlich angrenzendem Gewerbegrundstück möglich



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gelting

Einzelhandelskonzept im Rahmen
der Orts(-kern)entwicklung



Entwurf

Im Auftrag der Gemeinde Gelting
Hamburg, 19.09.2019



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gelting

Einzelhandelskonzept im Rahmen der Orts(-
kern)entwicklung

Projektnummer: 19DLP2618

Exemplarnummer: **Entwurf**

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

Gemeinde Gelting

Schmiedestraße 14

24395 Gelting

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign und Vorgehensweise	1
2	Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel	4
2.1	Demografischer Wandel	4
2.2	Betriebsformenwandel	5
2.3	Der Online-Handel erobert die Märkte	7
2.4	Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich	8
2.5	Fazit	12
3	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Gelting	14
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	14
3.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	15
3.3	Landesplanerische Vorgaben	19
4	Nachfragesituation in Gelting	22
4.1	Marktgebiet der Gemeinde Gelting	22
4.2	Nachfragepotenzial des Einzelhandels in der Gemeinde Gelting	23
4.3	Ergebnisse der Passantenbefragung	25
5	Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Gelting	32
5.1	Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels in Gelting	32
5.2	Umsatzsituation des Einzelhandels in Gelting	37
5.3	Interkommunale Wettbewerbssituation	38

6	Versorgungslage und Zentralitätsanalyse	39
6.1	Verkaufsflächendichten des Einzelhandels in der Gemeinde Gelting	39
6.2	Nahversorgungssituation in Gelting	40
6.3	Zentralitäts- und Nachfrageverflechtungsanalyse für den Einzelhandel in Gelting	43
6.4	SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Gelting	46
7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Gelting	47
7.1	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2025	47
7.1.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	47
7.1.2	Verkaufsflächenspielräume	49
7.2	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	51
7.3	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Geltinger Liste“	57
8	Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Gelting	59
9	Zusammenfassung	66
I	Glossar	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen	5
Abbildung 2: Entwicklung des Anteils des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz	7
Abbildung 3: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels	11
Abbildung 4: Lage im Raum	14
Abbildung 5: Altersstruktur in Gelting im Vergleich	16
Abbildung 6: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	17
Abbildung 7: Marktgebiet des Einzelhandels in Gelting	22
Abbildung 8: Nachfragepotenzial im Marktgebiet des Einzelhandels in Gelting	24
Abbildung 9: Gründe für den Besuch in Gelting	26
Abbildung 10: Eingekaufte Sortimente in Gelting	27
Abbildung 11: Einkaufsalternativen der Befragten	27
Abbildung 12: Veränderung der Einkaufsorientierung der Befragten	28
Abbildung 13: Stärken des Einkaufsstandorts Gelting aus Sicht der Befragten	29
Abbildung 14: Schwächen des Einkaufsstandorts Gelting aus Sicht der Befragten	30
Abbildung 15: Maßnahmenvorschläge der Befragten zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Gelting	31
Abbildung 16: Branchenstruktur des Einzelhandels in Gelting	32
Abbildung 17: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Gelting	33
Abbildung 18: Einkaufszentrum Nordstraße	34
Abbildung 19: Gärtnerei Tischler am Schmidtsberg	34
Abbildung 20: Elektrohaus Gelting, Süderholm	35
Abbildung 21: Café Petersen, Norderholm	35
Abbildung 22: Seekiste, Norderholm	36
Abbildung 23: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Gelting	36
Abbildung 24: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Gelting	37
Abbildung 25: Interkommunale Wettbewerbssituation	38

Abbildung 26: Nahversorgungssituation in Gelting	41
Abbildung 27: Lidl in der Nordstraße	42
Abbildung 28: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde Gelting	44
Abbildung 29: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Gelting	45
Abbildung 30: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Gelting	49
Abbildung 31: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels	50
Abbildung 32: Zentraler Versorgungsbereich Gelting	54
Abbildung 33: Kleinflächen im Einkaufszentrum Nordstraße	55
Abbildung 34: Getränkemarkt in der Nordstraße	55
Abbildung 35: Norderholm Blickrichtung Norden	56
Abbildung 36: Norderholm/Raiffeisenstraße	56
Abbildung 37: Gastronomiebetriebe in der Straße Norderholm	57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	11
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Gelting im Vergleich	15
Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten	18
Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich	18
Tabelle 5: Marktgebiet des Einzelhandels	23
Tabelle 6: Verkaufsflächendichten im Vergleich	39
Tabelle 7: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Geltinger Liste“)	58

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Gelting liegt im Kreis Schleswig-Flensburg im Amt Geltinger Bucht. Gelting hat die landesplanerische Funktion eines ländlichen Zentralorts. Damit ist Gelting auch Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Darüber hinaus ist Gelting nach dem LEP Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Von diesem Tourismuspotenzial kann auch der Einzelhandel profitieren. Die Erreichbarkeit der Gemeinde wird begünstigt durch die Lage an der Bundesstraße 199 zwischen Flensburg und Kappeln.

Grundsätzlich sollten im Rahmen des Konzepts folgende Fragestellungen beleuchtet werden:

- Wie stellt sich die einzelhandelsrelevante Nachfragesituation unter besonderer Berücksichtigung der Tourismuspotenziale dar?
- Welcher Einzelhandelsbestand ist heute in Gelting vorhanden? Ist er zukunftsfähig aufgestellt?
- Was ist ein bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot für Gelting? Welche Möglichkeiten bestehen zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern?
- Welche Standorte sind für die Ortsentwicklung verträglich?
- Wieviel Verkaufsfläche kann noch verträglich in der Gemeinde angesiedelt werden?

1.2 Untersuchungsdesign und Vorgehensweise

Zur Beantwortung dieser Fragestellungen haben wir folgende Analyseschritte durchgeführt:

Situationsdarstellung

- Darstellung wesentlicher allgemeiner Entwicklungstendenzen im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel;
- Darstellung der planerischen Ausgangssituation; Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, zentralörtliche Bedeutung von Gelting und Versorgungsfunktion; Darstellung der regionalen Wettbewerbssituation;

- Stand und Entwicklung der sozioökonomischen Eckdaten in der Gemeinde Gelting als Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung (Einwohnerentwicklung und -prognose, Altersstruktur, Erwerbstätigkeit, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, Pendlerbeziehungen, Erreichbarkeitsbeziehungen etc.); In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Darstellung der Tourismuszahlen und eine Bewertung ihrer Bedeutung für den Einzelhandel in Gelting;
- Einschätzung der einzelhandelsrelevanten Nachfragesituation: Abgrenzung des Marktgebiets des Einzelhandels; Ermittlung des örtlichen Nachfragepotenzials nach Branchen und Marktgebietszonen (aktuell und für den Prognosehorizont 2025); Darüber hinaus erfolgt eine Abschätzung der zusätzlichen Potenziale durch den Tourismus;
- Ermittlung und Darstellung der Angebotssituation im Einzelhandel der Gemeinde Gelting: Ermittlung über einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen (einschließlich Leerstände und ergänzende Nutzungen) nach Lagen/Standorten, Branchenmix, Umsatz, Flächenproduktivität.

Bewertung des Einzelhandels in Gelting

- Bewertung der Versorgungslage anhand wesentlicher Kennziffern;
- Bewertung der Nahversorgungssituation; u.a. Darstellung von räumlichen Versorgungslücken;
- Bewertung der Zukunftsfähigkeit der einzelnen Betriebe (Wo sind Veränderungen zu erwarten?);
- Durchführung einer Stärken- und Schwächen-Analyse;
- Ermittlung der Kaufkraftströme und Bewertung der Versorgungsqualität.

Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Gelting

- Darstellung der Entwicklung der relevanten Rahmenbedingungen bzw. Hauptantriebskräfte der Flächenentwicklung;
- Ableitung des quantitativen und qualitativen Entwicklungspotenzials für den Einzelhandel in Gelting bis zum Prognosehorizont 2025;
- Darstellung von Empfehlungen zur weiteren Entwicklungsstrategie des Einzelhandels in Gelting; Festlegung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs;
- Darstellung von (einzelhandelsseitigen) Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung und Aufwertung des Einzelhandels.

Folgende **Primär- und Sekundärerhebungen** waren insgesamt erforderlich, um das obige Konzept umsetzen zu können:

- Sekundäranalyse einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten und des Nachfragepotenzials;

- vollständige Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Gelting u.a. nach Standorten, Branchen/Branchenmix und Betriebstypen;
- Gründliche Begehungen des Gemeindegebiets;
- Werkstattgespräch mit den lokalen Akteuren der Einzelhandelsentwicklung am 28.8.2019.
- Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Tourismus für den Einzelhandel sowie einer zukünftigen Qualitätsverbesserung des (tourismusrelevanten) Einzelhandels haben wir eine Passantenbefragung in Kooperation mit einem Marktforschungsunternehmen zur Ermittlung der Einkaufsorientierungen, von Hinweisen zu Stärken und Schwächen des Einkaufsstandorts Gelting sowie notwendigen Maßnahmen und Wünschen der Bewohner einerseits sowie andererseits der Tagesbesucher/Touristen durchgeführt. Befragt wurden 232 Personen an drei verschiedenen Wochentagen.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Online- und Versandhandel), da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und Verschiebungen zu Lasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 zu Grunde gelegt.

2 Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel

2.1 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel stellt den deutschen Einzelhandel anhaltend vor neue Herausforderungen. Nach einem langen Zeitraum des Wachstums steht in den nächsten Jahrzehnten erstmals ein Rückgang der Einwohnerzahl bevor. Und während die Lebenserwartung vor 100 Jahren noch durchschnittlich 46 Jahre betrug, wird in einigen Jahren fast die Hälfte der deutschen Bevölkerung 50 Jahre oder älter sein.

Für den Einzelhandel bedeutet dies konkret, dass der demografische Wandel ...

- ... sich langfristig und stetig vollzieht, seine Ausprägungen und Auswirkungen nicht grundsätzlich umkehrbar sind, aber durch politische Entscheidungen in Teilen steuerbar. Der Einzelhandel kann sich frühzeitig anpassen und Wettbewerbsvorteile generieren.
- ... mit unterschiedlicher Intensität in den einzelnen Regionen sowie auch zeitversetzt voranschreitet. Bundesweit ist ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitig absoluter Zunahme der über 60-Jährigen zu erwarten. Jedoch leiden die meisten Regionen in den Neuen Ländern stärker unter Bevölkerungsschrumpfung und Überalterung als die Alten Bundesländer, in welchen teilweise starke Einwanderungsüberschüsse (z.B. Achse Frankfurt-Stuttgart, Metropolregion Hamburg) zu verzeichnen sind. Aber auch im Osten bleiben attraktive Ballungsräume für den Einzelhandel vorhanden.
- ... je nach regionaler Ausgangslage unterschiedliche Herausforderungen für den Einzelhandel mit sich bringt. So ist in einzelnen Teilen mit starker Urbanisierung, in anderen mit Suburbanisierung zu rechnen. Wieder andere Regionen überaltern stark und andere wiederum ziehen verstärkt jüngeres Publikum an. Daher müssen Standortumfeld und Marketingkonzepte aufeinander abgestimmt werden.

Zieht man zusätzlich die soziografischen und ökonomischen Tendenzen

- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse,
- Haushaltstypenverschiebung („Singlesierung“) und
- Absinken des Einzelhandels-Anteils am privaten Verbrauch

mit in Betracht, so folgt daraus ein starker Anpassungsdruck für den Einzelhandel.

Da eine Veränderung immer auch eine Chance bedeutet, eröffnet dieser Wandel gleichzeitig neue Märkte. Es gilt also, diejenigen Standorte, die in Kombination mit dem Einsatz der Instrumente des Handelsmarketings für das eigene Unternehmen zielloptimal sind, frühzeitig zu erkennen und vor der Konkurrenz zu besetzen.

2.2 Betriebsformenwandel

Der Einzelhandel in Deutschland sieht sich zahlreichen Veränderungen ausgesetzt. Mit den o.g. demografischen Entwicklungen gehen bei den Verbraucherbedürfnissen **Präferenzverschiebungen** einher. U.a. sind im Bereich des Food und Nearfood-Segments in Verbindung mit diversifizierten Arbeitszeitmodellen, ein gesteigertes Gesundheitsbewusstsein und Nachfrage nach mehr „Convenience“, der Wunsch nach Fair Trade/Bio, Regionalität und „Handwerk“ gestiegen. Veränderte Haushaltsgrößen fragen andere Produktgrößen nach. Im Bereich Nonfood spielt u.a. der Trend zur Individualisierung – jedoch bei Produkten ohne Mehrwert nach wie vor auch der Preis – eine Rolle. Dieser demografische und sozioökonomische Wandel macht es für den Einzelhandel unumgänglich, **neue Konzepte** zu entwickeln, um konkurrenz- und somit auch überlebensfähig wirtschaften zu können.

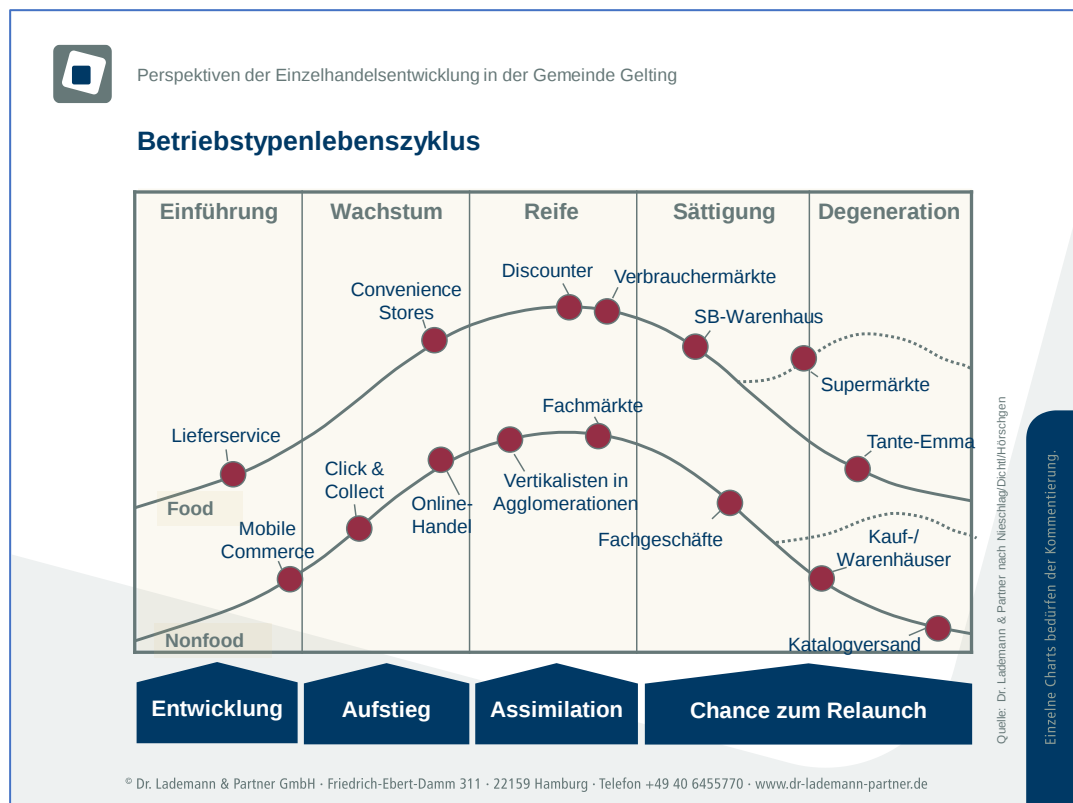


Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen

Dabei ist zu prüfen, ob der Lebenszyklus (Wandel) einzelner Betriebsformen von temporärer Natur ist (z.B. durch Nachfrageschwäche) oder ob sich hierin bereits Vorzeichen eines (nur hinausschiebbaren) Niedergangs ausdrücken (siehe Abbildung). So hat beispielsweise das Warenhaus seinen Zenit bereits überschritten. Handelsmanager dieser Vertriebsform sind folglich gezwungen das Format anzupassen und durch einen Relaunch des Marketingkonzepts den Abschwung zu verhindern. Kleinflächigere Betriebstypen wiederum werden entweder aus dem Markt gedrängt oder müssen sich zunehmend spezialisieren („Nischenplayer“). Absatzkanäle hingegen wie der **B2C E-Commerce**¹ sind weiterhin aufstrebend und verfügen über hohes Wachstumspotenzial.

Wirft man einen Blick auf die Marktanteilsverschiebung im gesamten Einzelhandel (Food- und Nonfood-Bereiche), so neigt sich das **Gewicht hin zu discountorientierten Konzepten**. In den vergangenen Jahren ist der Marktanteil der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter stark angestiegen. Der Trend konnte allerdings nicht gleichermaßen fortgesetzt werden. Zu den Gewinnern der nächsten Jahre werden neuere Vertriebswege wie der Online-Handel oder stark fachmarktgeprägte Angebotsformen wie fachmarktorientierte Shopping-Center gehören. In klassischen Shopping-Centern zeigt sich in den letzten Jahren ein Frequenzrückgang, weshalb u.a. mit der Ausweitung des Food-Courts und der Integration von digitalen Angeboten mit Ziel der Steigerung der Besuchsanlässe und der Erhöhung der Verweildauer entgegengewirkt wird („Third-Place“). Weiterhin an Marktanteilen verlieren werden voraussichtlich die Warenhäuser sowie traditionelle Fachgeschäfte (gepaart mit Altersnachfolgeproblemen). Diese Entwicklung unterstreicht den Fortlauf der Betriebstypendynamik in Deutschland, die sich in einem Verdrängungsprozess älterer Betriebstypen durch neuere darstellt.

Mit Blick auf die Betriebsformentheorie ist schließlich auch bemerkenswert, dass es in den vergangenen Jahren anstelle des Eintritts neuer Betriebsformen zu einem heftigen **Preiswettbewerb** und einem weiteren Verfall der Margen gekommen ist. Gerade weil die Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser sich nicht assimiliert haben, haben sie offenbar das Reifestadium noch nicht erreicht. Solange dies der Fall ist und die Nahversorger konstitutiv bedingt ihre Wettbewerbsnachteile nicht verringern können, herrscht angesichts der Marktlage ein Verdrängungswettbewerb. Dieser Umstand ist zuletzt hauptverantwortlich für das konstant hohe Flächenwachstum im deutschen Einzelhandel, wenngleich nach Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner v.a. in den überbesetzten Räumen ein „Gesund schrumpfen“ festzustellen ist.

¹ B2C steht für Business-to-Consumer und somit für den Teil des Online-Handels, der zwischen einem Unternehmen und einem Konsumenten stattfindet. Im Gegensatz dazu definiert der B2B E-Commerce den elektronischen Handel zwischen zwei Unternehmen bzw. der C2C E-Commerce zwischen zwei Privatpersonen.

2.3 Der Online-Handel erobert die Märkte

Das Wachstum des E-Commerce-Markts in Deutschland setzt sich seit Jahren stetig fort. Hierbei geht einerseits eine Verschiebung innerhalb des Distanzhandels in Form einer Verdrängung des klassischen Katalogversands einher: Belief sich im Jahr 2008 der Anteil des Online-Handels am Versandhandel auf rd. 47 %, wurde für das Jahr 2018 bereits ein Anteil von 95 % des gesamten Versandhandels prognostiziert.

Während zwischen den Jahren 2008 bis 2012 das Marktvolumen für den Distanzhandel im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr durchschnittlich um ca. 8 % auf insgesamt 39,3 Mrd. € anstieg, war im Jahr 2013 ein deutlich stärkeres Wachstum von rd. 23 % zu verzeichnen. Die Wachstumstendenzen für die nachfolgenden Jahre 2014 bis 2018 sind deutlich unter Erwartung verlaufen. Für das Jahr 2019 wird damit gerechnet, dass die Zuwachsraten auch bei etwa 8 bis 10 % liegen werden.

Der Vormarsch des Online-Handels führt auch dazu, dass der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nichtstationär) zunimmt. Der Anteil des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz wird für das Jahr 2019 auf knapp 11 % prognostiziert.



Abbildung 2: Entwicklung des Anteils des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz

Es verwundert daher nicht, dass der Vormarsch des Online-Handels zu beträchtlichen Umsatzverlagerungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels geführt hat.

Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung des Online-Handels nicht nur allgemein für den stationären Handel eine große Herausforderung darstellt, sondern aufgrund der Ausrichtung auf Innenstadtleitsortimente zu Umsatzverlusten und folglich **verstärktem Strukturwandel in den Zentren** geführt hat. Hierbei zeigt sich, dass „Verlierer“ der Entwicklung kleinere Mittelstädte sowie die Stadtteilzentren von Großstädten sind. Umgekehrt ist für die Metropolen in Deutschland sowie für Mittelstädte mit beachtlichem Einzugsgebiet ein weiteres Wachstum zu erwarten. Durch die starke Orientierung auf die Nahversorgung sind zudem auch ländliche Kommunen – wie Gelting – vergleichsweise resistent gegenüber einer Verdrängung durch den Online-Handel.

Das Einzelhandelsvolumen im stationären Handel bleibt nach den Prognosen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)² „unterm Strich“ **bis zum Jahr 2025** weitgehend stabil, da einerseits von einem Anstieg des Einzelhandelsumsatzes ausgegangen werden kann. Andererseits geht die GfK in ihrer Prognose bis 2025 davon aus, dass sich der Anteil des Online-Umsatzes am gesamten Einzelhandelsumsatz von 9 % (2014) in deutlich abgeschwächter Dynamik auf künftig (2025) etwa 15 % erhöhen wird. Dabei sind in den einzelnen Sortimenten deutliche Unterschiede erkennbar (z.B. Lebensmittel nur max. 5 %).

Bei der Prognose von Umsatzanteilen der Kanäle „stationär“ bzw. „interaktiv“ muss darauf hingewiesen werden, dass eine exakte Trennung von Kanälen nicht möglich ist. Für den örtlichen Einzelhandel müssen diese Abflüsse in den nicht-stationären Handel nicht zwangsläufig mit einem Umsatzrückgang gleichzusetzen sein. Durch Multichannel-Strategien (wie click-and-collect) verschwimmen vielmehr zunehmend die Grenzen zwischen stationär und online (sog. Seamless Shopping). Faktisch muss auch auf die **Innovationskraft des stationären Handels** hingewiesen werden, der sowohl in den zurückliegenden Jahren stets Konzept- oder Sortimentsanpassungen vornahm und auch heute erfolgreich mit neuen Konzepten und Omnichannel-Lösungen auf den intensivierten Wettbewerb reagiert. Zugleich besteht die Möglichkeit, Waren zusätzlich über Online-Marktplätze wie eBay und Amazon abzusetzen.

2.4 Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich

Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment gibt es folgende Betriebsformen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)

² Vgl. E-Commerce: Wachstum ohne Grenzen? – Online-Anteile der Sortimente – heute und morgen – White Paper, Juli 2015.

- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie
- Lebensmitteldiscounter³ (heute zumeist bis 1.300 qm Verkaufsfläche)

Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Das Gesamtsortiment Nahversorgung beinhaltet insbesondere folgende Sortimentsgruppen mit den entsprechenden Inhalten:

- Nahrungs- und Genussmittel mit Bäckern, Fleischern, Getränkehandel, Tabakwaren, Kioskanbietern, Reformhäusern sowie dem gesamten Lebensmittelhandel und
- Gesundheits- und Körperpflege mit Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln sowie Zeitungen/Zeitschriften.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die **betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprünge** der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger aktuell bei mindestens rd. 1.000 bis 1.200 qm, bei Discountern häufig bei etwa 1.000 qm. Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Stadtteil- und Wohngebietszentren durch ihre **Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer**. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.

Die Erosion von Nahversorgungsbereichen wird jedoch keineswegs nur durch periphere Standorte ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende **Aktivitätskopplungen der Verbraucher** zwischen dem Einkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und dem Arbeitsweg eine immer größere Rolle. Dies wird noch durch Suburbanisierungsprozesse forciert, die teils zu einer Präferenzverschiebung⁴ der Wohnbevölkerung führen, was wiederum Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Raum hat.

³ Discounter unterscheiden sich von den übrigen Lebensmittelbetrieben v.a. durch ihre aggressive Preisstruktur und die auf eine beschränkte Artikelzahl fokussierte Sortimentspolitik.

⁴ Durch die soziodemografischen Veränderungen verschieben sich die Ansprüche der Verbraucher an die Nahversorgung.

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen **Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger und einem Discounter.**

Nicht unerheblich trägt darüber hinaus auch das unternehmerische Potenzial zur Akzeptanz und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark auch mit der Dynamik **mindestoptimaler Ladengrößen** mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die **ausufernde Sortimentsentwicklung** infolge der von den Herstellern betriebenen **Produktdifferenzierung** forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat.

Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation angewachsen sind sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) benötigt. Bei Getränkeabholmärkten und breit aufgestellten Verbrauchermärkten (i.d.R. > 10.000 Artikel) ist zudem der Trend zur Sortimentskomplexität hinsichtlich Sortiment und Gebinde- bzw. Portionsgrößen als Antwort auf die Diversifizierung der Nachfrage zu sehen.

Auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagiert der Lebensmitteleinzelhandel insbesondere mit einer Ausdifferenzierung des Angebots hinsichtlich seiner Frischekompetenz durch mehr Vielfalt und Inszenierung der Obst-Gemüse-Abteilung und Fleisch-/Käse-/Fischabteilung bzw. in Bezug auf Getränkeabholmärkte durch ein gegenüber den klassischen Lebensmittelmärkten deutlich umfassenderes Angebot, das auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist. All diese Maßnahmen haben zum Ziel, den Kunden Aufenthaltsqualität zu bieten und die Aufenthaltsdauer und den Bezug zum Markt mit einem zugleich breiten und tiefen Angebot zu verbessern.

Zusammenfassend lassen sich folgende **Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel** in Deutschland festmachen:



Abbildung 3: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels

Die **Standortanforderungen der einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels** zeigen dabei in der Regel folgendes Bild:

Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels			
Merkmale	Betriebstypen		
Betriebstyp	Supermarkt/Verbrauchermarkt	Discounter	großer Verbrauchermarkt /SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe	Aldi, Lidl, Netto, Penny	E-Center, Kaufland, real, Marktkauf
Verkaufsfläche (ca., inkl. Aperiod. Randsortimente)	1.000 bis 2.500 qm	800 bis 1.500 qm	ab 2.500 qm
Foodanteil	80 bis 85 %	75 bis 80 %	60 bis 70 %
Einzugsgebiet	ab 4.000 EW	ab 3.000 EW	ab 10.000 EW
Sortimentstiefe Food	8.000 bis 15.000	1.000 bis 4.000	8.000 bis 20.000
Grundstücksgröße	ab 5.000 qm	ab 4.000 qm	ab 7.000 qm
Parkplätze	ab 80	ab 60	ab 150
Kompetenz	typischer Nahversorger mit Vollsortiment großes Frischeangebot Markenartikel mit steigendem Handelsmarkenanteil	autoorientiert preisaggressiv hoher Eigenmarkenanteil, zusätzlich Markenartikel positioniert sich verstärkt als Nahversorger	autoorientiert Vollsortiment großzügige Warenpräsentation hohe Frishekompetenz

Quelle: Eigene Standortforschung

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

2.5 Fazit

Der voranschreitende demografische Wandel und ökonomische Megatrends beschleunigen den Anpassungsdruck der Unternehmen. Aufgrund der demografischen sowie soziografischen Entwicklung sinkt und verschiebt sich die Einzelhandelsnachfrage, was zu einer erhöhten Betriebsformendynamik führt. Somit ist der Handel branchenübergreifend gezwungen, die Betriebsform, die Verkaufsfläche, das Sortiment und den Standort an dieses neue Umfeld anzupassen.

Für die zukünftige Entwicklung lassen sich folgende zentrale Befunde ableiten:

- **Heterogene Bevölkerungsentwicklung und Überalterung:** Sinkende Einwohnerzahlen verringern das Marktpotenzial und Altersstrukturverschiebungen erhöhen den Anpassungsdruck für Handelsbetriebe. Diese Entwicklung verläuft bundesweit stark heterogen. Einzelne Gebiete werden auch langfristig von einem Bevölkerungszuwachs profitieren können (vorwiegend die Metropolen und die südwestlichen Regionen, insb. zwischen Frankfurt und Stuttgart). Zusätzlich ist die heterogene Entwicklung innerhalb der Orte zu beachten (alternde Stadtteile).
- **Präferenzverschiebung bei Verbrauchern:** Die Altersverschiebung gepaart mit dem neu aufkommenden Image der ‚jungen Alten‘ bringt Veränderungen der Konsumpräferenzen mit sich. Zukünftig entscheidet v.a. im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nicht die Größe, sondern die Nähe zum Verbraucher.
- **Verschärfter Strukturwandel:** Der Konzentrationsprozess im großflächigen Einzelhandel wird sich weiter beschleunigen (Verringerung der Anzahl an führenden Unternehmen in den einzelnen Branchen), während auch die Dynamik der Betriebstypen weiter zunehmen wird (Ausdifferenzierung in Richtung Service oder Preis). Zu den Gewinnern der letzten Jahre zählten v.a. Discounter und Fachmärkte, wobei diese Marktanteilsverschiebung größtenteils zu Lasten des kleinflächigen Einzelhandels ging. Die starke Flächenexpansion der letzten Jahre führte zu einem Absinken der Flächenproduktivitäten. Die Verkaufsflächen pro Filiale im Lebensmitteleinzelhandel konvergieren: Diffusion der Betriebstypen SB-Warenhaus (kleiner) und große Verbrauchermärkte (größer) sowie Maßstabsvergrößerung und allmähliche Sortimentsverbreiterung bei Discountern. Befeuert wird der Strukturwandel zudem durch den Vormarsch des Online-Handels, der die Entwicklung bei Anbietern mit Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs vorantreibt und zu Umsatzverlagerungen zulasten der Innenstädte führt. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass die „Digital Natives“ noch in das konsumfähige Alter reinwachsen, was in den nächsten Jahren die Einkaufsvorbereitung im Internet weiter treibt.

Langfristig ist demnach ein Rückgang des Käuferpotenzials, eine Abnahme der Altersgruppen mit hoher Einkaufsbereitschaft (im stationären Handel), jedoch eine Zunahme der Altersgruppen mit erhöhtem Service- und Dienstleistungsbedarf zu erwarten. Da sich diese Entwicklungen jedoch bundesweit sehr heterogen vollziehen, ist die

regionale Analyse des langfristigen Potenzials eines Standorts unabdingbar. Es ist daher von einer Entwertung bzw. Aufwertung einzelner Standorte auszugehen.

Über Erfolg oder Misserfolg entscheiden der Weitblick und die Branchenkompetenz der Stadtplaner und Einzelhändler, welche für die Abschätzung langfristiger Potenziale bestehender bzw. zukünftiger Standorte verantwortlich sind. Hierbei kommt es im Besonderen auf spezifisches Know-how und detaillierte Marktkennntnis an.

Aus diesen Entwicklungstendenzen leiten sich veränderte Rahmenbedingungen für den Einzelhandel ab:

- **Anpassungsdruck** steigt;
- **Betriebsformendynamik** steigt;
- **Verdrängungswettbewerb** und
- **Strukturwandel** intensivieren sich;
- **Flächenwachstum** setzt sich fort, jedoch gebremst und mit absehbarer Stagnation.

Daraus ergeben sich folgende Handlungsmöglichkeiten für den Einzelhandel:

- **gute Standorte** (in Bezug auf Kaufkraft, Einzugsgebiet, Grundstück, Verkehrsanbindung, etc.) finden, welche auch langfristig erfolgreich erscheinen (vor allem in Bezug auf die Binnenmigration);
- **Ausdifferenzierung des Angebots** in Richtung Service-, Erlebnis-, Luxus- oder Discountorientierung;
- **Entwicklung neuer Handelsformate und Vertriebskanäle** als Reaktion auf die veränderten Marktbedingungen;
- **Integration der digitalen Medien in das stationäre Geschäft** zur breiteren Kundenansprache, zur verbesserten Auffindbarkeit und zur „digitalen Vergrößerung“ des Ladenlokals;
- **permanente Verbraucherforschung**, um langfristige Unternehmenserfolge sicherzustellen.

3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Gelting

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die **Gemeinde Gelting** liegt im Kreis Schleswig-Flensburg im Amt Geltinger Bucht. Gelting ist die zweitgrößte der 16 Gemeinden im Amt Geltinger Bucht. Zum Nahbereich von Gelting gehören Hasselberg, Kronsgaard, Maasholm, Nieby, Niesgrau (z.T.) Pommerby, Rabenholz, Stangheck und Stoltebüll (z.T.).



Abbildung 4: Lage im Raum

Die Erreichbarkeit der Gemeinde ist durch die Lage an der Bundesstraße 199, die Flensburg und Kappeln verbindet, sehr gut gewährleistet. Diese verläuft direkt durch das Gemeindegebiet. Darüber hinaus binden überörtliche Straßen die umliegenden Gemeinden an Gelting an.

Gelting hat die **landesplanerische Funktion eines ländlichen Zentralorts**. Damit ist Gelting auch Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Darüber hinaus ist Gelting nach dem LEP Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Von diesem Tourismuspotenzial kann auch der Einzelhandel profitieren. Nächstgelegene zentrale Orte sind die ländlichen Zentralorte Steinbergkirche (rd. 11 km westlich) und Sörup (rd. 17 km südsüdwestlich) sowie das Unterzentrum Süderbrarup (rd. 18 km südwestlich). Das Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Kappeln liegt südlich in rd. 13 km Entfernung.

3.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Gelting verlief seit 2014 mit einem Wachstum von 0,1 % p.a. leicht positiv. Deutlich dynamischer entwickelte sich im selben Zeitraum Süderbrarup (1,1 % p.a.). In Steinbergkirche und Kappeln gingen die Einwohnerzahlen hingegen leicht zurück. Auf Kreis- und Landesebene verlief die positive Einwohnerentwicklung stärker als in Gelting (0,6 % p.a.).

Insgesamt lebten in Gelting am 1.1.2018

rd. 1.980 Einwohner.⁵

Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Gelting im Vergleich

Stadt, Kreis, Land	2014	2018	abs.	+/- 14/18	Veränderung
				in %	p.a. in %
Gelting	1.970	1.976	6	0,3	0,1
Steinbergkirche	2.785	2.747	-38	-1,4	-0,3
Sörup	4.289	4.311	22	0,5	0,1
Süderbrarup	4.112	4.288	176	4,3	1,1
Kappeln	8.764	8.675	-89	-1,0	-0,3
Schleswig-Flensburg, Kreis	195.135	199.503	4.368	2,2	0,6
Schleswig-Holstein	2.815.955	2.889.821	73.866	2,6	0,6

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Gelting im Vergleich

⁵ Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden hier die Zahlen des Statistischen Landesamts verwendet. Kommunale Zahlen der Meldeämter weichen in der Regel leicht davon ab.

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Gelting kann in Anlehnung an die Prognose des Kreises Schleswig-Flensburg⁶ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen sich auch in den nächsten Jahren weiter positiv entwickeln werden. Im Jahr 2025 ist in Gelting mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

gut 2.000 Personen.

In den Umlandgemeinden des Nahbereichs ist hingegen insgesamt von einem leichten Bevölkerungsrückgang auszugehen.

Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

Die **Altersstruktur** der Bevölkerung in der Gemeinde Gelting ist im Vergleich zum Landes- und Landkreisschnitt durch ein deutlich überdurchschnittliches Alter geprägt.

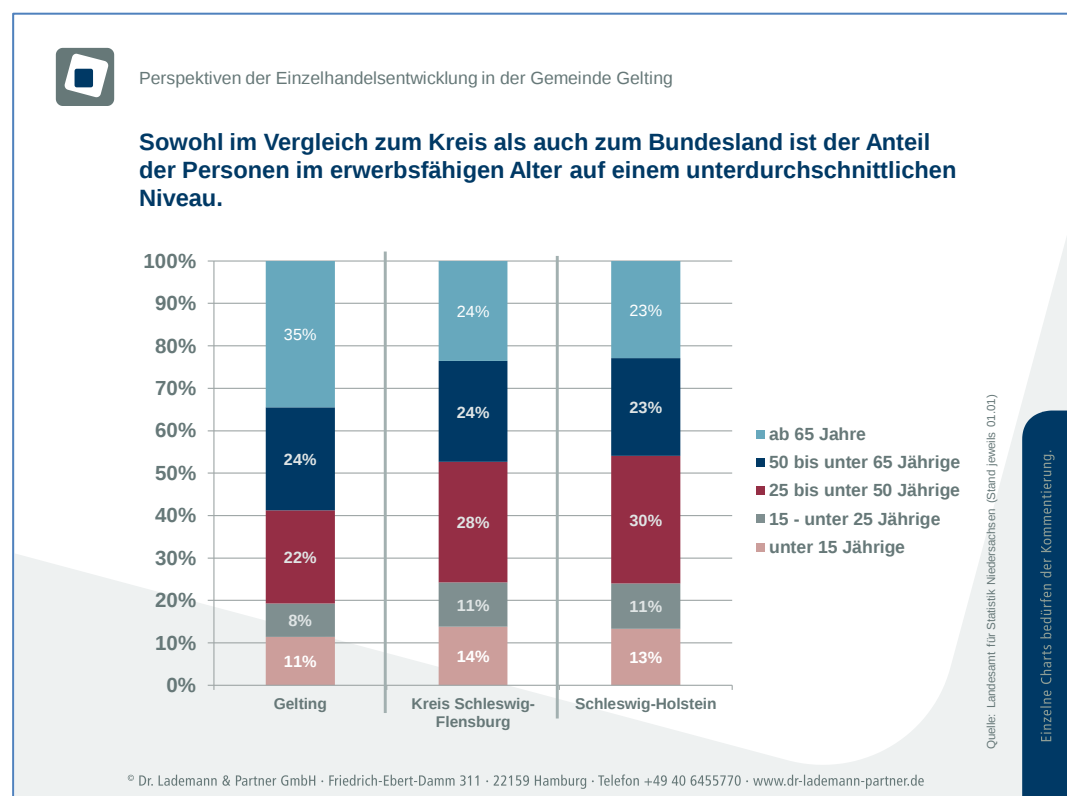


Abbildung 5: Altersstruktur in Gelting im Vergleich

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die **einzelhandelsrele-**

⁶ Kreis Schleswig-Flensburg: Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2014-2030 für den Kreis Schleswig-Flensburg.

vante Kaufkraftkennziffer⁷. Im Kreis- und Landesvergleich fällt die Kaufkraft für Gelting leicht unterdurchschnittlich aus. Verglichen mit den Umlandgemeinden liegt sie hingegen bis auf Steinbergkirche etwas über dem Durchschnitt.



Abbildung 6: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Die **Beschäftigungssituation** in Gelting stellt sich tendenziell positiv dar. Zwar liegen keine Arbeitslosenquoten auf Gemeindeebene vor; die Arbeitslosenquoten für den Kreis zeigen aber einen deutlich positiven Trend (2014: 7,3 %; 2018: 5,3 %). Damit sind die Zahlen zwar vergleichbar mit denen des Landes und des Bundes, allerdings verzeichnete Schleswig-Flensburg einen deutlicheren Rückgang der Arbeitslosenquoten. Absolut gesehen sank die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde Gelting zwischen 2014 und 2018 von 95 auf 67 Personen.

⁷ Vgl. MB-Research 2019, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %		+ / - 14/18
	2014	2018	%-Punkte
Schleswig-Flensburg, Kreis	7,3	5,3	-2,0
Schleswig-Holstein	6,8	5,5	-1,3
Bundesgebiet	6,7	5,2	-1,5

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsstatistik 2014-18 / Jahreszahlen, Nürnberg.

Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Gelting mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**.

Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – besteht bei einem negativen Pendlersaldo die Gefahr von Kaufkraftabflüssen, der es mit einem attraktiven Angebot zu begegnen gilt. Hier besteht für die Gemeinde Gelting ein negativer Pendlersaldo, welcher in den letzten Jahren leicht zugenommen hat.

Ein- und Auspendler in der Gemeinde Gelting im Vergleich

Stadt, Kreis	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Gelting	435	492	232	272	-203	-220
Steinbergkirche	715	799	289	366	-426	-433
Sörup	1.072	1.235	960	1.089	-112	-146
Schleswig-Flensburg, Kreis	27.282	30.666	14.927	17.035	-12.355	-13.631

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2014/18, Stand 30.06

Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich

Der **Tourismus** spielt für Gelting (Kneippkurort) durch die Lage an der Ostsee eine herausragende Rolle. Nach Angaben des Statistikamts Nord verfügen Gelting und der Nahbereich aktuell über rd. 2.100 Betten und rd. 218.100 Übernachtungen. Hier ist allerdings zu beachten, dass vom Statistikamt nur die Betriebe mit zehn und mehr Betten erfasst werden. Auf Basis von Hochrechnungen auf Grundlage von Zahlen (Betten) des Amts Geltinger Bucht und des Regionalen Tourismuskonzepts Ostseefjord Schlei errechnen sich für den Untersuchungsraum (inkl. Umlandkommunen des Nahbereichs) rd. 378.300 Übernachtungen. Dazu kommen noch gut 210.000 Tagesgäste. Damit ergibt sich eine jährliche Gesamtzahl an Touristen für den Untersuchungsraum von

gut 588.000.

3.3 Landesplanerische Vorgaben

In Kapitel 2.8 (Einzelhandel) des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 heißt es zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung im Zusammenhang mit der Einzelhandelsentwicklung wie folgt:

1 Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.

2 In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den Zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten.

3 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.

4 Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

5 Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Dementsprechend vorbehalten sind ländlichen Zentralorten

– mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben,

– mit bis zu 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 1.500 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.

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

7 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

8 In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.

9 Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 Quadratmetern negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben. Negative Auswirkungen sind bei der Ansiedlung oder Erweiterung solcher Märkte weitgehend zu vermeiden. Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, die solche Auswirkungen haben, sind nach Maßgabe des geltenden Planungsrechts außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln.

10 Lebensmitteldiscountmärkte gemäß Absatz 9 sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage nach Maßgabe von Absatz 6 anzusiedeln.

11 Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

12 Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.

14 Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 10 kann auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden.

15 Insbesondere in den Städten und Gemeinden, bei denen das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes die kommunale Grenze überschreitet, sind für Art und Umfang der in diesen Nachbargemeinden wahrgenommenen teilsentralen Aufgaben der Versorgung die Zielsetzungen und Konzeptionen des Zentralen Ortes selbst maßgeblich. Insoweit kann von den landesplanerischen Vorgaben für eine differenzierte räumliche Verteilung von Einkaufseinrichtungen nur einvernehmlich abgewichen werden.

16 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für Gelting sind zweiseitig zu betrachten: eine positive Bevölkerungsentwicklung, steigende Tourismuszahlen und rückläufige Arbeitslosenquoten in der Region stehen einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft und einem negativen Pendlersaldo gegenüber.

Gelting ist landesplanerisch als ländlicher Zentralort ausgewiesen und übernimmt damit entsprechende Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet und seinen Nahbereich.

4 Nachfragesituation in Gelting

4.1 Marktgebiet der Gemeinde Gelting

Das Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag.

Für Gelting ist das Marktgebiet deckungsgleich mit dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich.

Das Marktgebiet ist in zwei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet entsprechen. Das Geltinger Gemeindegebiet stellt dabei die Zone 1 dar. Die Zone 2 wird von Hasselberg, Kronsgaard, Maasholm, Nieby, Pommerby, Rabenholz, Standheck sowie Teilen von Niesgrau und Stoltebüll gebildet.

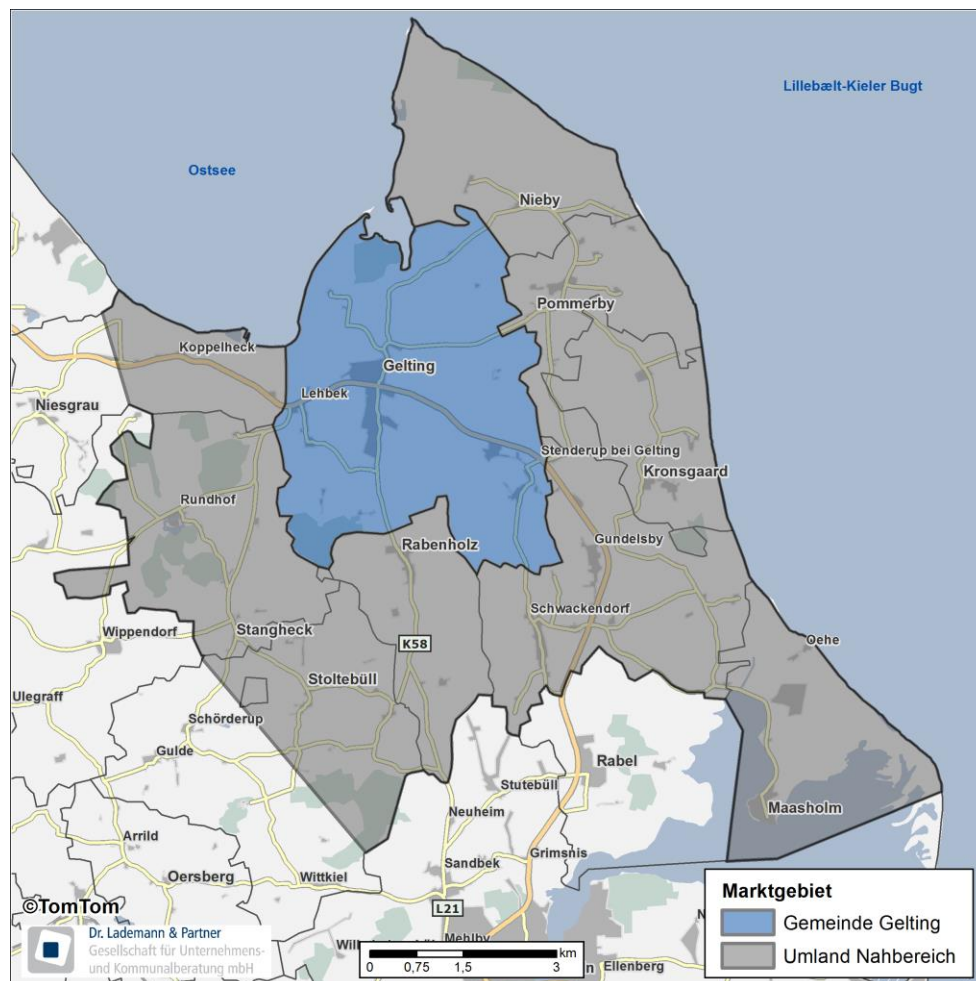


Abbildung 7: Marktgebiet des Einzelhandels in Gelting

In dem Marktgebiet leben derzeit gut 4.800 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist insgesamt von einem Rückgang des Einwohnerpotenzials (leichtes Wachstum in Gelting, Rückgang im Umland) bis 2025 auf

gut 4.600 Einwohner auszugehen.

Marktgebiet des Einzelhandels in Gelting

Bereich	2018	2025
Gelting	1.976	2.000
Umland	2.851	2.610
Einzugsgebiet	4.827	4.610

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 5: Marktgebiet des Einzelhandels

Darüber hinaus ist noch von Streukunden auszugehen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen wie Tages- und Übernachtungsgästen, Pendlern und Durchreisenden, Zufallskunden sowie sonstigen Streukunden zusammen.

4.2 Nachfragepotenzial des Einzelhandels in der Gemeinde Gelting

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des Pro-Kopf-Ausgabesatzes errechnet sich **für 2018 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente⁸ innerhalb des Marktgebiets von

rd. 32,9 Mio. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Gemeinde Gelting jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Gemeinde selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen.

Unter Berücksichtigung der abnehmenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Gemeinde Gelting für den **Prognosehorizont 2025** ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von

rd. 31,4 Mio. €.

⁸ Die Sortimente werden nach Sortimenten des kurzfristigen (v.a. Lebensmittel), mittelfristigen (Sortimente, die für die Innenstadt und die Zentren von Bedeutung sind) und langfristigen (Sortimente, die aufgrund ihrer Spezifikationen nicht auf die Zentren zu verweisen sind) Bedarf gegliedert.

Der **Tourismus** spielt in der Region eine große Rolle. Es ist davon auszugehen, dass dadurch ein zusätzliches Nachfragepotenzial für den Einzelhandel von

rd. 7,4 Mio. € besteht,

wovon etwa die Hälfte dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen ist.

Insgesamt wird das Nachfragepotenzial für Gelting in 2025 damit bei

etwa 38,8 Mio. € liegen.

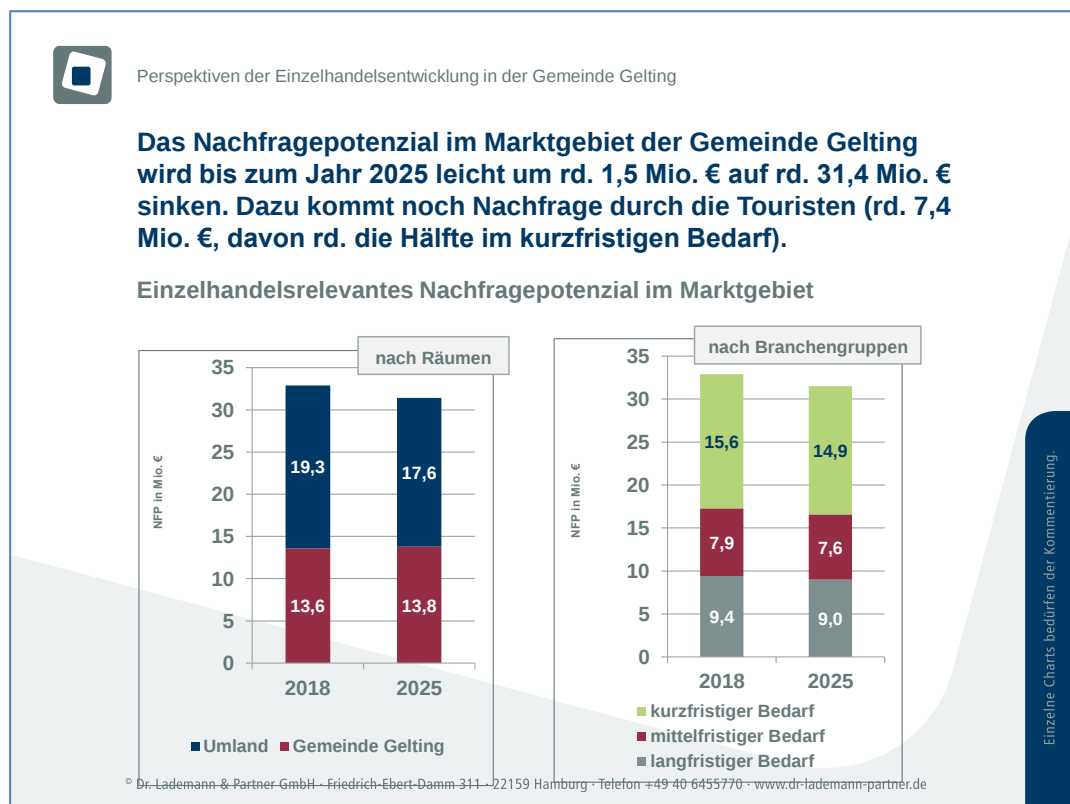


Abbildung 8: Nachfragepotenzial im Marktgebiet des Einzelhandels in Gelting

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss darauf hingewiesen werden, dass sich das Wachstum des Online-Handels in Deutschland seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) – wenn auch abgeschwächt – weiter zu. Derzeit entfallen durchschnittlich 13 % des örtlichen Nachfragepotenzials auf den nicht-stationären Handel. Je nach Branche können diese Werte jedoch erheblich variieren. So fließen beispielsweise im Bundesschnitt bei Büchern/Schreibwaren etwa 45 % der Nachfrage in den Online-Handel ab, während es im periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf derzeit im Bundesschnitt lediglich rd. 2 % sind.

Im Marktgebiet der Gemeinde Gelting leben derzeit rd. 4.800 Einwohner. Das Nachfragepotenzial der Bevölkerung im Marktgebiet wird bis zum Jahr 2025 auf rd. 31,4 Mio. € zurückgehen. Dazu kommen noch Nachfragepotenziale durch Einkäufe der Übernachtungs- und Tagesgäste von rd. 7,4 Mio. €. Davon entfällt rd. Die Hälfte auf den periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf.

4.3 Ergebnisse der Passantenbefragung

Im August 2019 wurde in Gelting eine Passantenbefragung mit einer Stichprobe von 232 Personen durchgeführt. Diese repräsentative Befragung liefert wichtige Hinweise

- zur Einkaufsorientierung der Verbraucher, hier v.a. auch der Touristen,
- zu den Veränderungen der Einkaufsorientierungen,
- zu Stärken und Schwächen des Einkaufsstandorts Gelting sowie
- zu Verbesserungsmöglichkeiten.

Um ein möglichst umfassendes Bild zu bekommen, fand die Befragung an drei Tagen (Do-Sa) und an jeweils vier Sample-Points statt und zwar:

- in der Straße Norderholm
- im Bereich Sparkasse/Tourismusbüro
- in der Nordstraße
- beim Bürgerpark

Die Auswertung ergab, dass von den 232 befragten Personen 72 aus Gelting selbst und 55 Personen aus dem Umland kamen. Weitere 105 Personen waren als Touristen/ Gäste vor Ort.

Zunächst wurde nach dem Grund des Besuchs gefragt. Die Befragten kamen überwiegend zum Einkaufen, Bummeln oder einen Gastronomiebesuch nach Gelting. Vor allem die „Geltinger Tage“ wurden als Highlight genannt und bilden einen großen Anziehungspunkt vor allem für Umlandbewohner und Touristen. Bei den Geltingern selbst spielen neben dem Einzelhandel der Besuch einer Freizeit- bzw. Kultureinrichtung als Besuchsanlass eine wichtige Rolle: rd. 12 % gaben an, aus diesem Grund Gelting aufgesucht zu haben. Weitere Besuchsanlässe sind Freizeitaktivitäten wie Fahrradfahren und Spaziergänge (auch mit dem Hund). Darüber hinaus gaben rd. 15 % der Befragten aus Gelting an, auf dem Nachhauseweg zu sein (Weg zur Wohnung).

Für die Geltinger und die Umlandbewohner spielt auch Gelting als Arbeitsplatzstandort eine Rolle (jeweils 7 %).



Abbildung 9: Gründe für den Besuch in Gelting

Die am häufigsten eingekauften Sortimente sind Lebensmittel und Drogeriewaren. Dieses zeigt die wichtige Bedeutung als Nahversorgungsstandort, welche kleinere Kommunen, vor allem auch in Tourismusregionen, durchaus üblich ist. Die übrigen Sortimente werden von allen Befragten nur sehr sporadisch genannt. Damit bleibt festzuhalten, dass es Gelting derzeit an sogkräftigen, shopping- bzw. tourismusaffinen Sortimenten mangelt.

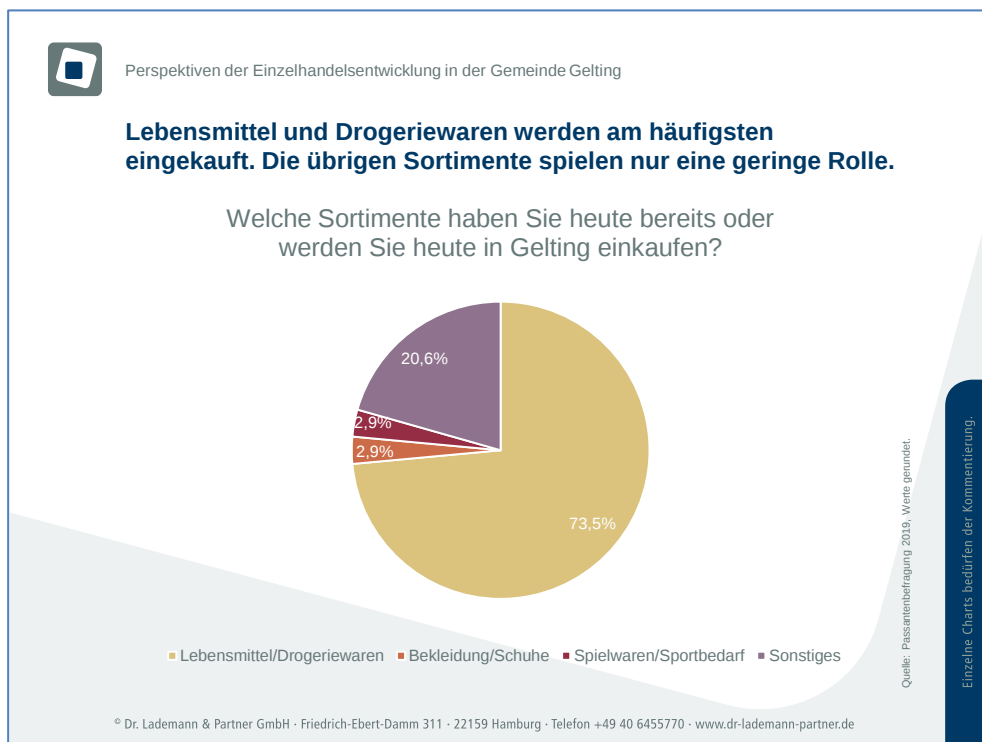


Abbildung 10: Eingekaufte Sortimente in Gelting

Wichtigste Einkaufsalternativen außerhalb Geltings sind für die befragten Passanten (inkl. Touristen) Kappeln, Steinbergkirche und Flensburg.

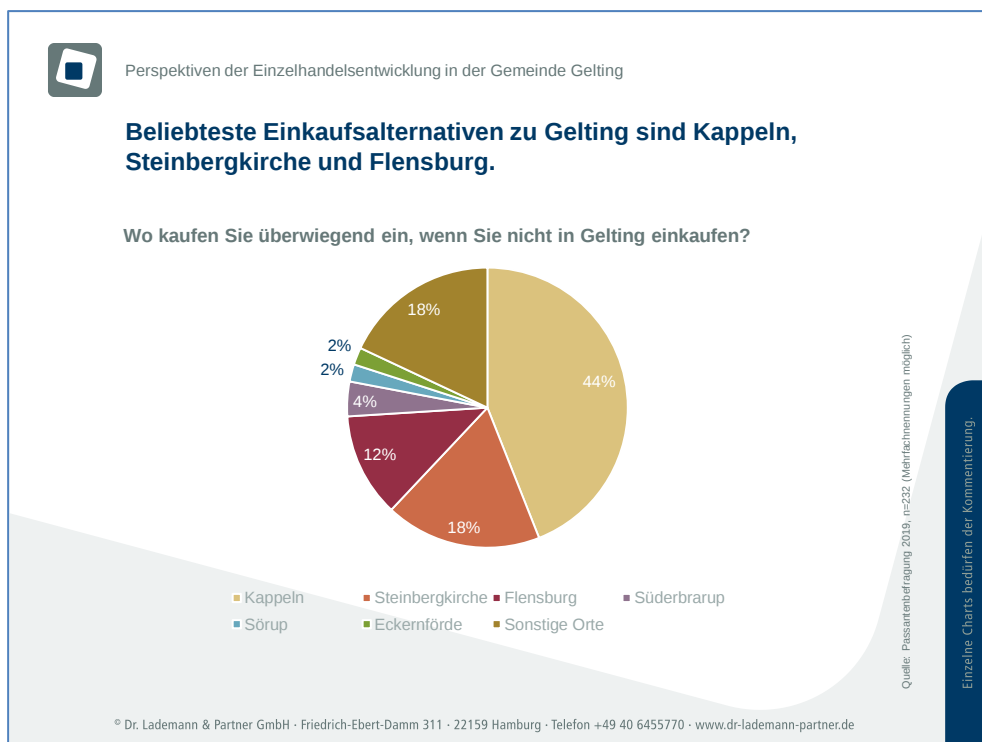


Abbildung 11: Einkaufsalternativen der Befragten

Die Verbraucher wurden im Rahmen der Passantenbefragung auch nach der **Veränderung ihrer Einkaufsorientierungen**⁹ in den letzten fünf Jahren befragt. Hierbei wurde die Veränderung der Einkaufshäufigkeit abgefragt, um konjunkturell bzw. durch Kaufzurückhaltung bedingte Ausgabenrückgänge möglichst auszublenden.

Die Ergebnisse der Befragung zeigen **Verschiebungen der Einkaufsorientierung zu Gunsten des Standorts Geltings**. Mehr als drei Viertel der Befragten aus Gelting oder dem Umland gaben an, genauso oft oder sogar öfter in Gelting einzukaufen. Dies trifft vor allem auf die Geltinger selbst zu. Bei der Umlandbevölkerung sind eher „Wegorientierungstendenzen“ erkennbar. Dies ist ein Indiz für den schärfer werdenden interkommunalen Wettbewerb. Allerdings ist zu betonen, dass in einer Passantenbefragung tendenziell die Personen befragt werden, die in der Gemeinde anzutreffen sind, bzw. die dort auch eher einkaufen.

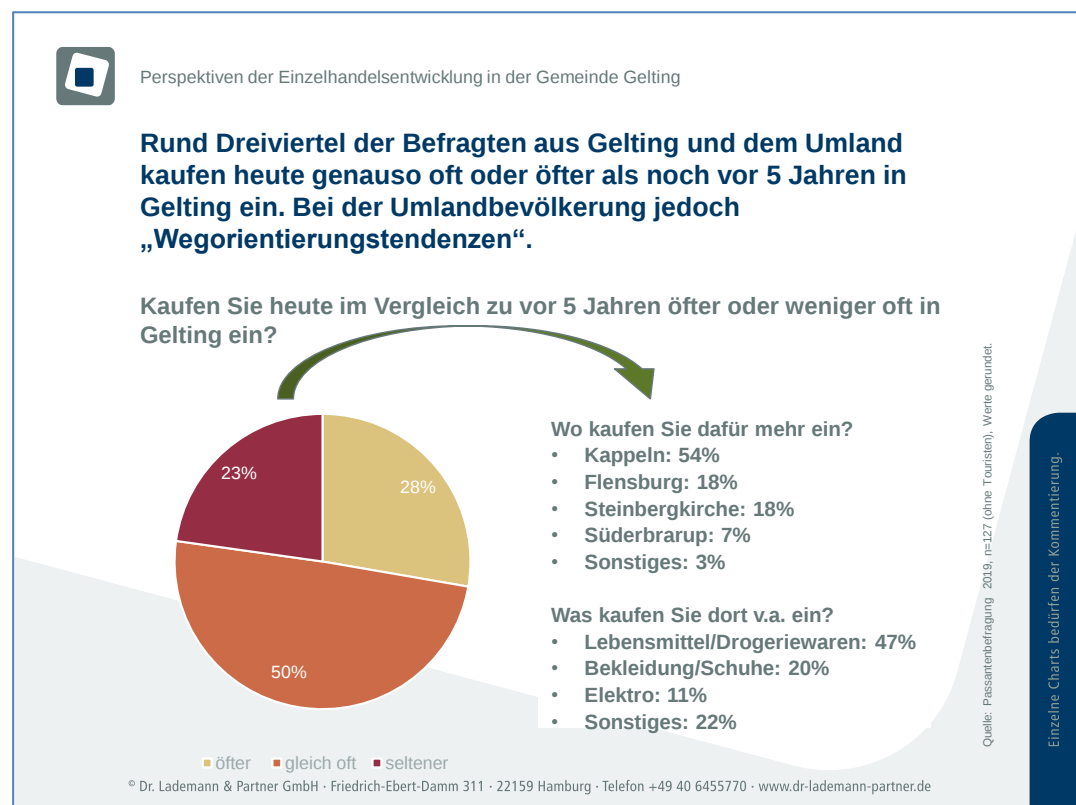


Abbildung 12: Veränderung der Einkaufsorientierung der Befragten

Des Weiteren wurden die Verbraucher im Rahmen der Passantenbefragung – ungestützt – konkret zu den **Stärken und Schwächen Geltings** (als Einkaufsstandort) befragt. Hierbei handelt es sich um subjektive Meinungsbilder zu konkreten Sachver-

⁹ Diese Frage wurde nur den Befragten aus Gelting und dem Umland gestellt, da Touristen hierzu in der Regel keine Aussagen treffen können.

halten, wodurch in der Zusammenschau übereinstimmende bis gegenteilige Meinungen resultieren.

Die **wesentlichen Stärken** sehen die Befragten vor allem im Bürgerpark und der Gastronomie. Auch die „kurzen Wege“ und die Ruhe werden positiv hervorgehoben sowie die Lage einerseits in Strand- und andererseits in Stadtnähe. Es zeigt sich, dass der Einzelhandel nicht die „Hauptrolle“ in Gelting spielt.

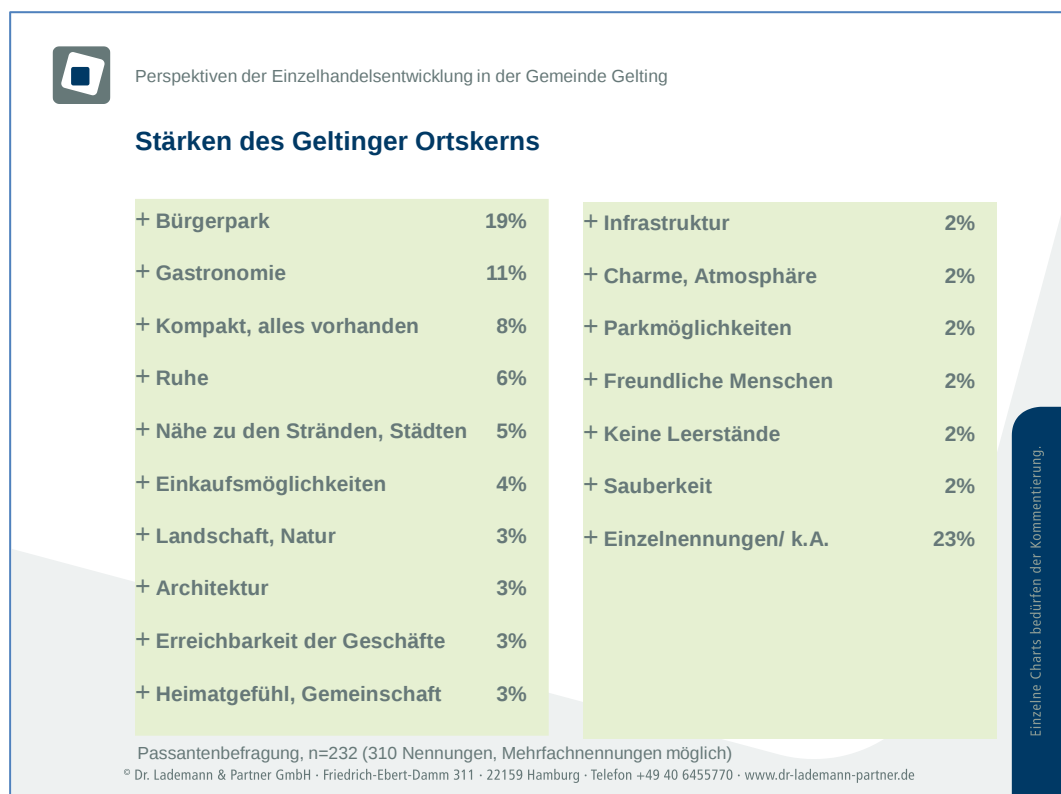


Abbildung 13: Stärken des Einkaufsstandorts Gelting aus Sicht der Befragten

Die größten **Schwächen** sehen die Befragten daraus folgend auch in den fehlenden Einkaufsmöglichkeiten in Gelting. Negativ werden auch der Verkehr und eine unzureichende Infrastruktur empfunden. Erfreulich ist, dass über 40 % der Befragten keine expliziten Schwächen des Standorts Gelting nennen konnten.

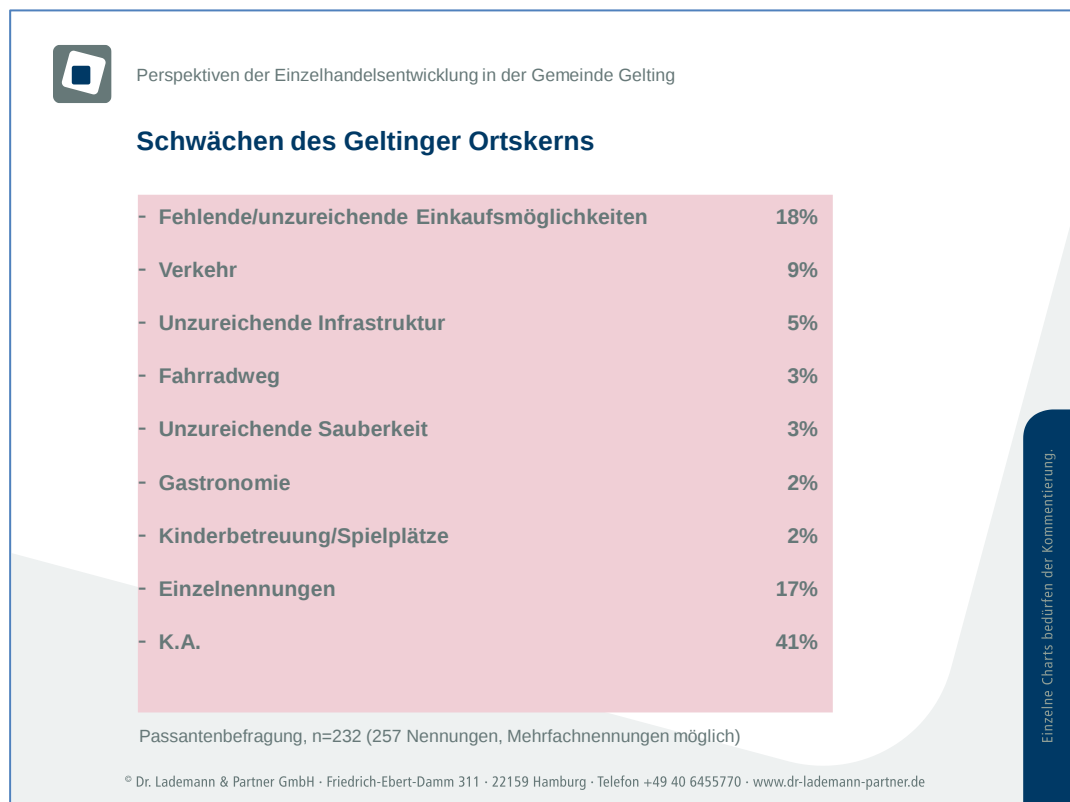


Abbildung 14: Schwächen des Einkaufsstandorts Gelting aus Sicht der Befragten

Zur Verbesserung des (Einzelhandels-) Standorts Gelting sind in der Passantenbefragung zudem die **Anregungen und Wünsche der Verbraucher** erfragt worden (ungestützt), die aus Sicht der Verbraucher die entscheidenden Faktoren für den Erfolg oder Misserfolg des Einzelhandelsstandorts darstellen.

Diese knüpfen an die wahrgenommenen Schwächen an. Die meisten Kunden wünschen sich eine Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten. Vor allem eine Alternative zum bestehenden Lidl-Markt wird gefordert. Ebenso wünschen sich die Befragten einen Drogeriemarkt sowie weiteren Einzelhandel verschiedener Branchen. Weitere Aspekte wie Gastronomie und Verkehr spielen hier eher eine untergeordnete Rolle.



Abbildung 15: Maßnahmenvorschläge der Befragten zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Gelting

Die häufigsten Besuchsgründe für die Befragten sind Einkaufen, Bummeln oder ein Gastronomiebesuch. Insgesamt hat als Ergebnis der Passantenbefragung die Orientierung der Verbraucher auf Gelting in den letzten fünf Jahren leicht zugenommen, wobei vor allem die Geltinger selbst häufiger in ihrer Gemeinde einkaufen. Einkaufsalternativen sind vor allem Kappeln, Flensburg und Steinbergkirche. Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen einer Passantenbefragung tendenziell eher die „Fans“ eines Standorts befragt werden. Die Kunden schätzen vor allem den Bürgerpark und die Gastronomie, kritisieren aber gleichzeitig auch das zu geringe Angebot. Vor allem eine Alternative zu Lidl fehlt. Attraktivitätssteigernd würden aus Sicht der Befragten bessere Einkaufsmöglichkeiten wirken.

5 Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Gelting

5.1 Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels in Gelting

Im Juli 2019 verfügte die Gemeinde Gelting in 20 Ladenschäften über eine aktiv betriebene¹⁰ einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 4.140 qm.

Die Differenzierung nach Branchengruppen zeigt dabei folgendes Bild:

Sortimentsseitig liegt der Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich, gefolgt vom kurzfristigen Bedarf. Der mittelfristige Bedarf spielt nur eine sehr untergeordnete Rolle.

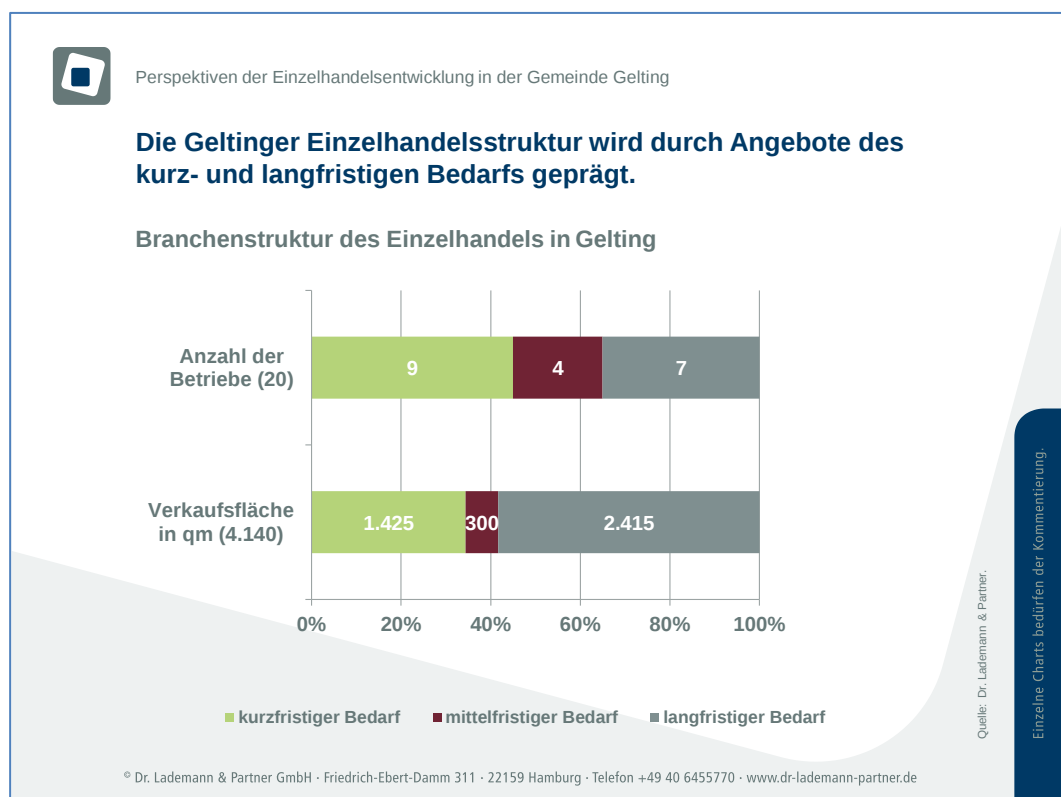


Abbildung 16: Branchenstruktur des Einzelhandels in Gelting

¹⁰ Ohne Leerstände.

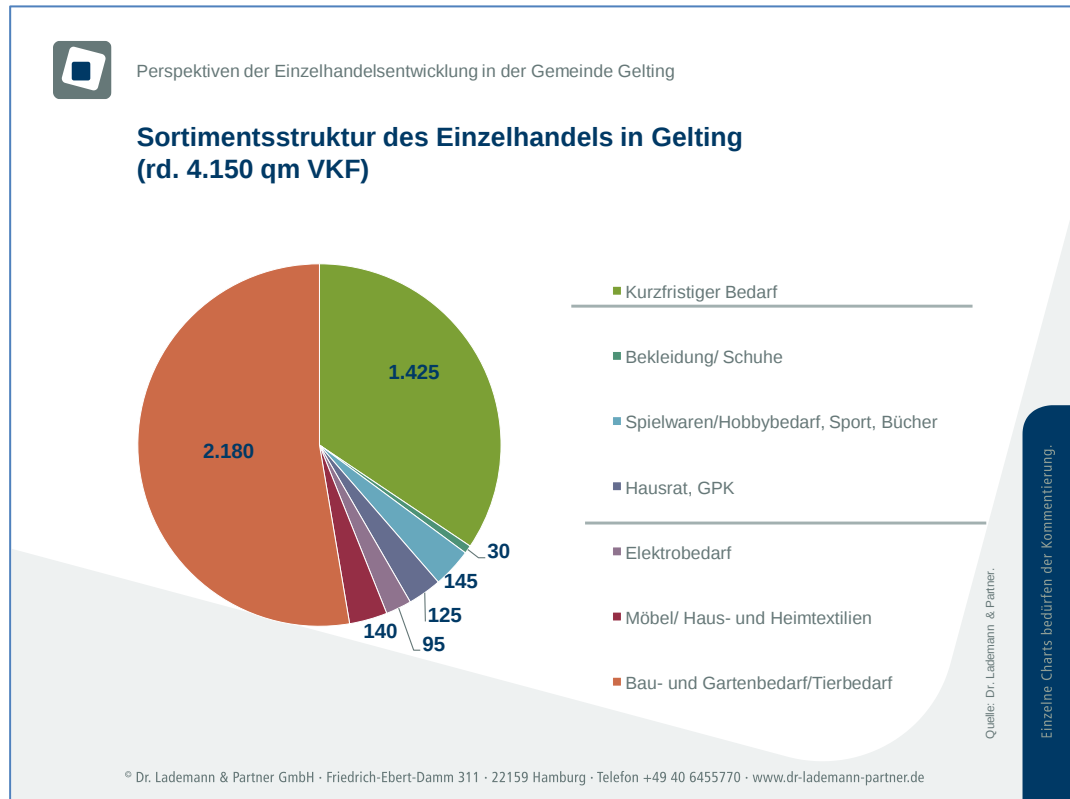


Abbildung 17: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Gelting

Größere Betrieb in Gelting sind:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Nordstraße
- Gärtnerei Tischler, Schmidtsberg
- Haustiershops-Nord, Norderholm



Abbildung 18: Einkaufszentrum Nordstraße



Abbildung 19: Gärtnerei Tischler am Schmidsberg



Abbildung 20: Elektrohaus Gelting, Süderholm



Abbildung 21: Café Petersen, Norderholm



Abbildung 22: Seekiste, Norderholm

Der Einzelhandel und die zentrenergänzenden Nutzungen zeigen dabei folgende räumliche Verteilung auf:

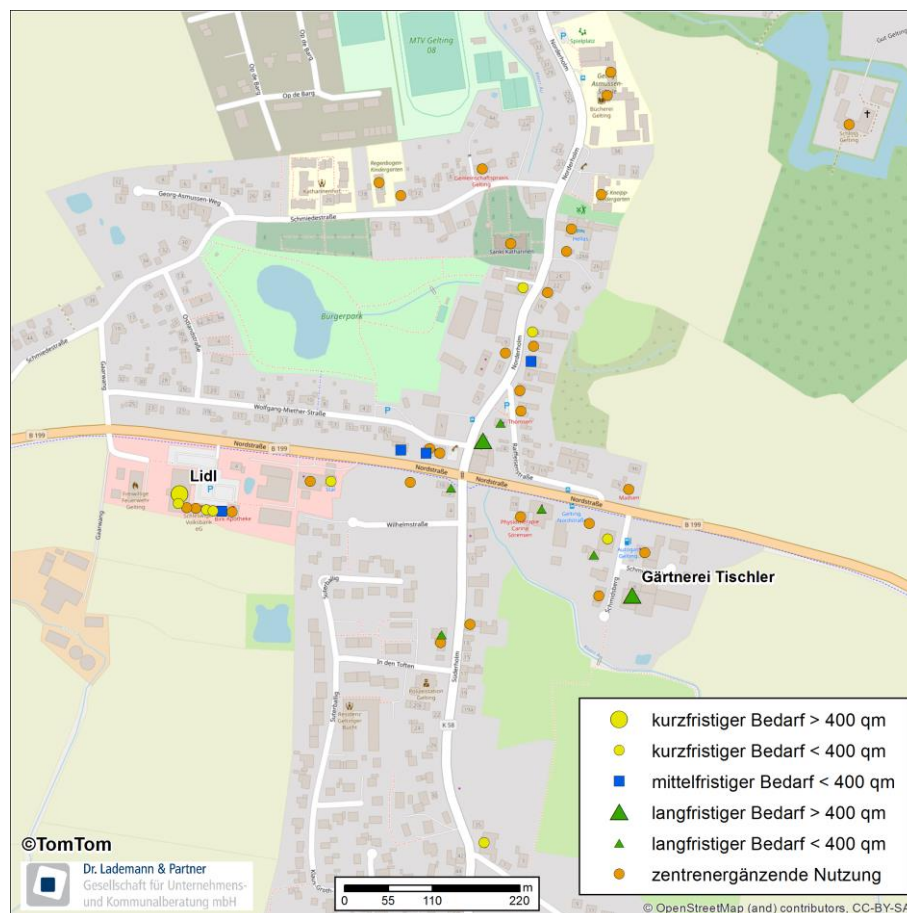


Abbildung 23: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Gelting

5.2 Umsatzsituation des Einzelhandels in Gelting

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Gelting im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt

rd. 14,2 Mio. €.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 3.420 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.

Bei der Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen ergibt sich folgendes Bild:

- Der Umsatzanteil des **kurzfristigen Bedarfs** liegt bei rd. 63 % bei einer Verkaufsfläche von rd. 1.430 qm und wird v.a. vom umsatzstarken Lebensmitteldiscounter Lidl getrieben.
- Auf den **mittelfristigen Bedarf** entfallen lediglich rd. 7 % des Gesamtumsatzes.
- Der Umsatzanteil bei den flächenextensiven Sortimenten des **langfristigen Bedarfs** liegt aufgrund des großen Verkaufsflächenanteils bei etwa 30 %.

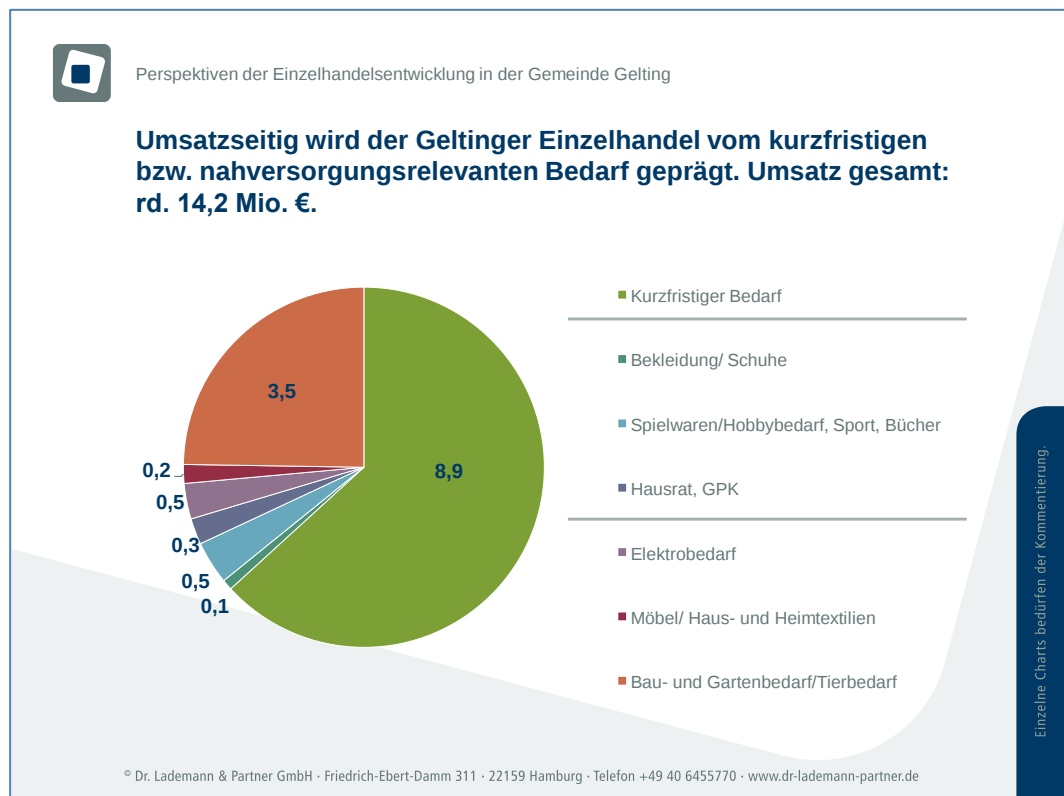


Abbildung 24: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Gelting

Umsatzseitig wird der Geltinger Einzelhandel vom nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 63 % aufweist. Der größte Flächenanteil entfällt auf den langfristigen Bedarf bei einem Umsatzanteil von rd. 30 %. Das Gesamtumsatzvolumen des Einzelhandels der Gemeinde liegt bei rd. 14,2 Mio. €.

5.3 Interkommunale Wettbewerbssituation

Im Wettbewerb stehen die (überwiegend kurzfristigen) Einzelhandelsangebote in Gelting vor allem mit den Betrieben in Kappeln und Steinbergkirche. In Kappeln ist mit einem E-Center sowie zwei großen Rewe-Verbrauchermärkten ein großes Angebot mit Vollversorgern gegeben. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Discounter sowie einen Rossmann-Drogeriemarkt. In Steinbergkirche sind ein neu aufgestellter Edeka-Verbrauchermarkt sowie ein Aldi-Discounter verortet.

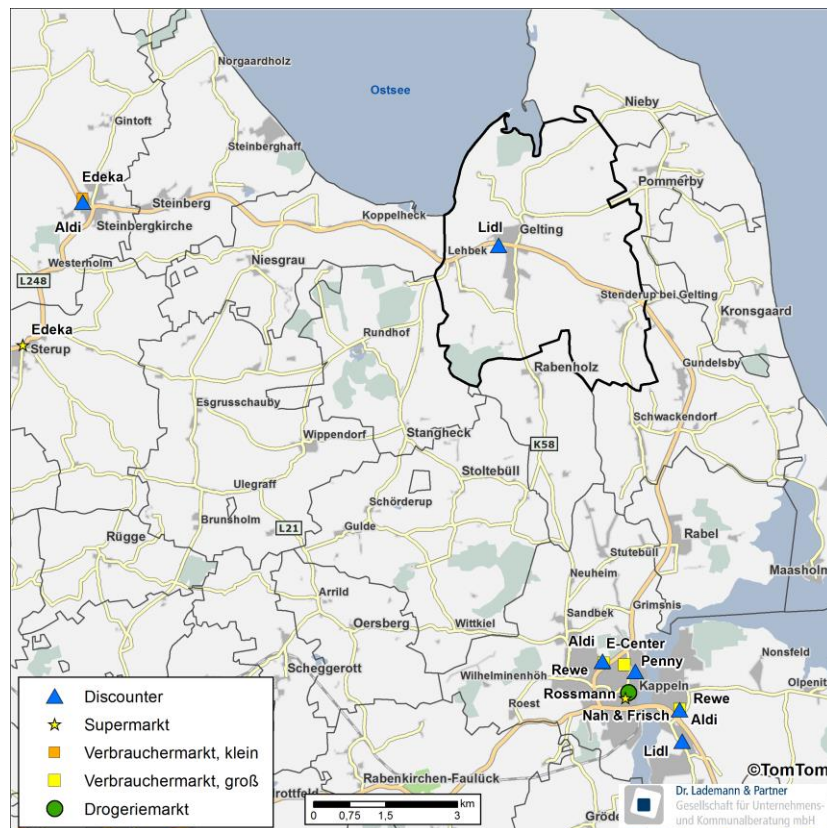


Abbildung 25: Interkommunale Wettbewerbssituation

Die interkommunale Wettbewerbssituation für Gelting wird vor allem durch die Angebote in Kappeln und Steinbergkirche bestimmt.

6 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse

6.1 Verkaufsflächendichten des Einzelhandels in der Gemeinde Gelting

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. eines Orts. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte in der Gemeinde Gelting einen Wert von

rd. 2.100 qm je 1.000 Einwohner.

Differenziert nach den unterschiedlichen Sortimentsgruppen fällt die Angebotssituation in Gelting allerdings sehr unterschiedlich aus:

Flächendichte der Gemeinde Gelting im Vergleich

Branchen	Gelting	Flächendichte* Spannbreite länd. Zentralorte**	Vergleichswerte Tourismusorte
periodischer Bedarf	721	570 - 1.000	600-1.200
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	15	130 - 320	200-700
Sonstige Hartwaren	137	140 - 370	300-600
Elektrobedarf/elektronische Medien	48	20 - 70	100-300
Möbel/Haus- und Heimtextilien	71	50 - 290	100-700
Bau- und Gartenbedarf	1103	90 - 420	100-600
Summe	2095	1.000-2.470	1.400-4.100

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Vergleichswerte aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner

Tabelle 6: Verkaufsflächendichten im Vergleich

Die durchschnittliche Verkaufsflächendichte liegt in Deutschland bei rd. 1.800 qm. Damit liegt die Flächenausstattung in Gelting insgesamt leicht über dem Bundesdurchschnitt. Dies trifft aber nicht auf alle Branchen gleichermaßen zu. Die insgesamt überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte resultiert fast ausschließlich aus der sehr hohen Dichte bei Bau- und Gartenbedarf. Im vor allem für einen ländlichen Zentralort relevanten periodischen Bedarf ist dagegen nur ein durchschnittlicher Wert zu verzeichnen. Für die eher shoppingaffinen Sortimente sind die Werte sehr niedrig. Dies ist zwar für einen ländlichen Zentralort nicht unüblich. Dabei ist aber vor allem die Versorgungsfunktion für das Umland und darüber hinaus die Tourismusbedeu-

tung zu beachten. Vergleichbare Tourismusorte verfügen in der Regel über deutlich höhere Verkaufsflächendichten, wie Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner ergeben haben.

Die Verkaufsflächendichte in Gelting bewegt sich auf leicht überdurchschnittlichem Niveau. Dies resultiert allerdings aus der hohen Dichte in der Branche Bau- und Gartenbedarf. In den übrigen Branchen sind die Werte unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion und der Tourismusbedeutung allenfalls durchschnittlich bis sehr niedrig.

6.2 Nahversorgungssituation in Gelting

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Gemeindegebiet von Gelting ist lediglich ein strukturprägender **Betrieb des kurzfristigen Bedarfs** angesiedelt. Inklusive der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) liegt die **Flächendichte im kurzfristigen Bedarf** bei

ca. 720 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner

(Bundesdurchschnitt rd. 520 qm je 1.000 EW). Damit liegt die Ausstattung zwar über dem Durchschnitt. Allerdings ist auch hier die Versorgung der Touristen in hohem Maße zu beachten sowie die der Umlandbevölkerung im Nahbereich. Hier ist kein Anbieter vorhanden.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der räumlichen Verteilung des Angebots wurde der Lidl-Markt kartiert und ein 700-m-Radius um den Standort, entsprechend durchschnittlich bis zu 10 Gehminuten, gezogen. Für die innerhalb dieses Radius lebenden Einwohner ist die Nahversorgung grundsätzlich gegeben.

Wie die Karte zeigt, ist der Kernort überwiegend fußläufig versorgt. In den Randbereichen sind allerdings Bereiche zu erkennen (z.B. südlicher Bereich entlang der Straße Süderholm, Teile vom Neubaugebiet Richtung Wackerballig), die keinen Nahversorger in fußläufiger Entfernung aufweisen. Auch die peripher gelegenen Ortsteile sind nicht fußläufig versorgt, u.a. Wackerballig. Aufgrund der teilweise sehr geringen Einwohnerdichte wird sich dies prospektiv auch nicht ändern lassen, da ein Betrieb dort nicht ökonomisch tragfähig ist.

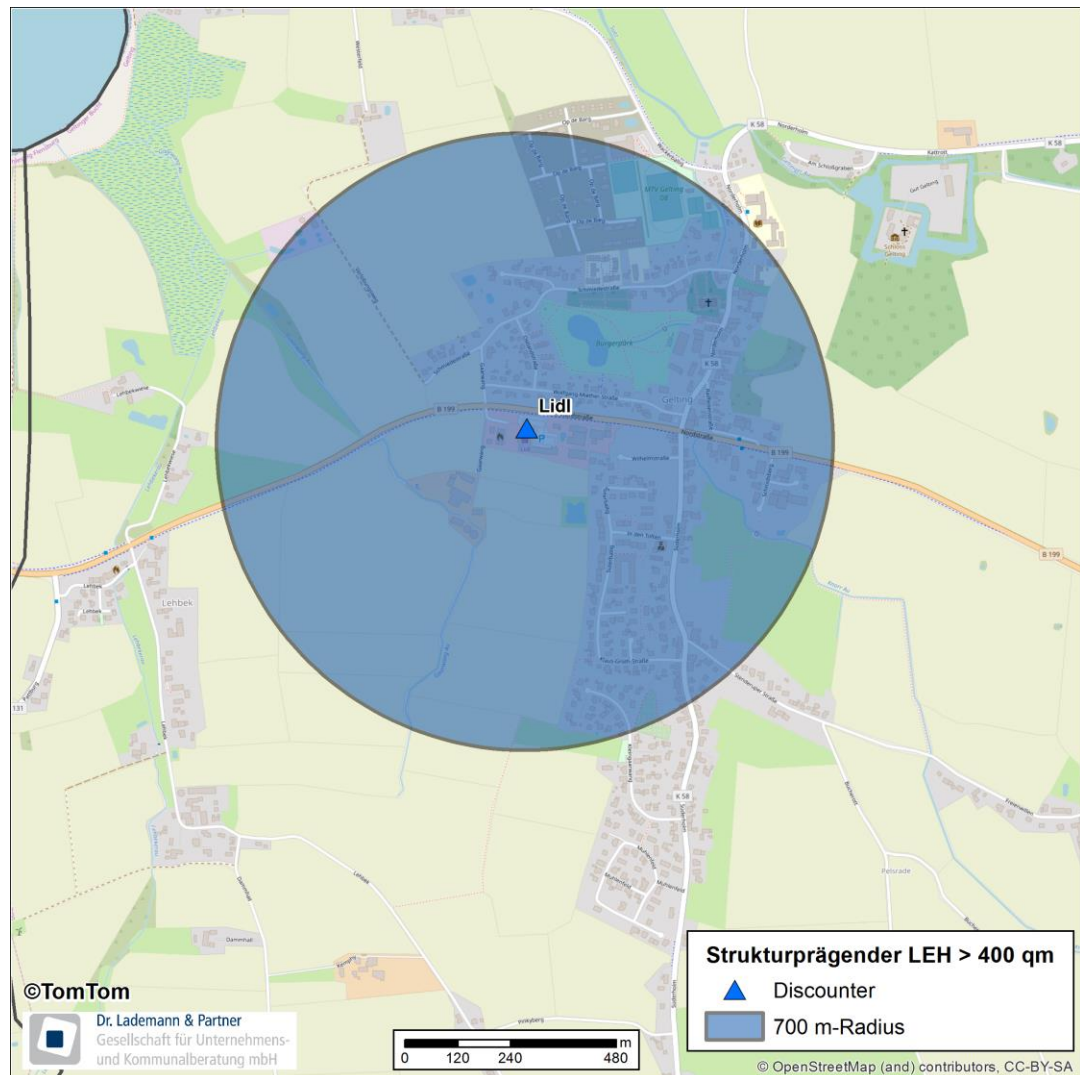


Abbildung 26: Nahversorgungssituation in Gelting



Abbildung 27: Lidl in der Nordstraße

Insgesamt ist zwar rein **quantitativ** eine ausreichende Versorgung gewährleistet. **Qualitativ** beschränkt sich das Angebot aber lediglich auf einen Betrieb aus dem Discountsegment. Wie schon die Passantenbefragung gezeigt hat, wünschen sich die Verbraucher eine Alternative zu Lidl, z.B. in Form eines Verbraucher-/Frischemarkts.

Rein quantitativ verfügt Gelting zwar über ein ausreichendes Nahversorgungsangebot. Allerdings wird diese durch einen einzigen Betrieb gewährleistet. Alternativangebote in Form eines Vollversorgers sind aus Sicht der Verbraucher wünschenswert.

6.3 Zentralitäts- und Nachfrageverflechtungsanalyse für den Einzelhandel in Gelting

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse, der Passantenbefragung sowie der Umsatzschatzung errechnet sich für die Gemeinde Gelting eine einzelhandelsrelevante Zentralität von

rd. 104 %.

Das heißt, per Saldo fließen rd. 4 % der Nachfrage von außen zu.

Die einzelnen Branchenzentralitäten geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Gemeinde Gelting sowie über die branchenspezifische interkommunale Konkurrenzsituation.

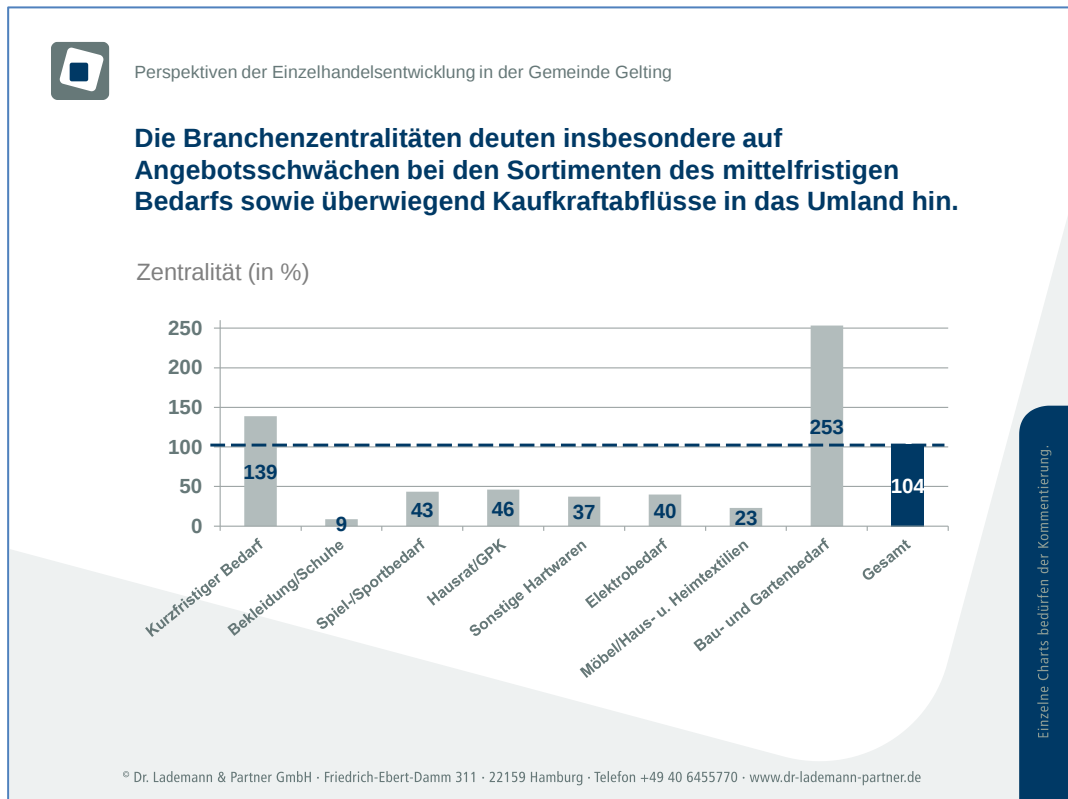


Abbildung 28: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde Gelting

- Die Branchenzentralität beträgt innerhalb des kurzfristigen Bedarfs rd. 139 % und deutet auf Kaufkraftzuflüsse hin. Dies dürfte zu einem Großteil aus Zuflüssen durch Touristen sowie die Umlandbevölkerung resultieren, da hier kein signifikantes Angebot besteht.
- Die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen in allen Branchen Kaufkraftabflüsse auf. Vor allem die Zentralität im Bereich Bekleidung/Schuhe ist sehr niedrig. Dies trifft auch auf andere tourismusbedeutsame Branchen zu.
- Für die Sortimente des langfristigen Bedarfs sind ganz überwiegend ebenfalls Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Einzige Ausnahme bildet die Branche Bau- und Gartenbedarf mit 253 %. Diese zeichnet auch dafür verantwortlich, dass in Gelting überhaupt eine Zentralität von über 100 % erreicht wird.

Der **Zentralitätswert** ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Gemeinde Gelting in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung, der Passantenbefragung und der Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Gelting über alle Sortimente bei ca. 39 %, sodass die

Abflüsse in den stationären und nicht-stationären Handel (außerhalb Geltings) rd. 8,3 Mio. € p.a. betragen.

Dem steht ein **Brutto-Zufluss** von insgesamt etwa 8,9 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Marktgebiet der Gemeinde Gelting in Höhe von rd. 4,6 Mio. € (Zone 2) zuzüglich der Potenzialreserve durch Touristen, Pendler, Gelegenheitskunden u.ä. von insgesamt rd. 4,3 Mio. € (ca. 30 %).

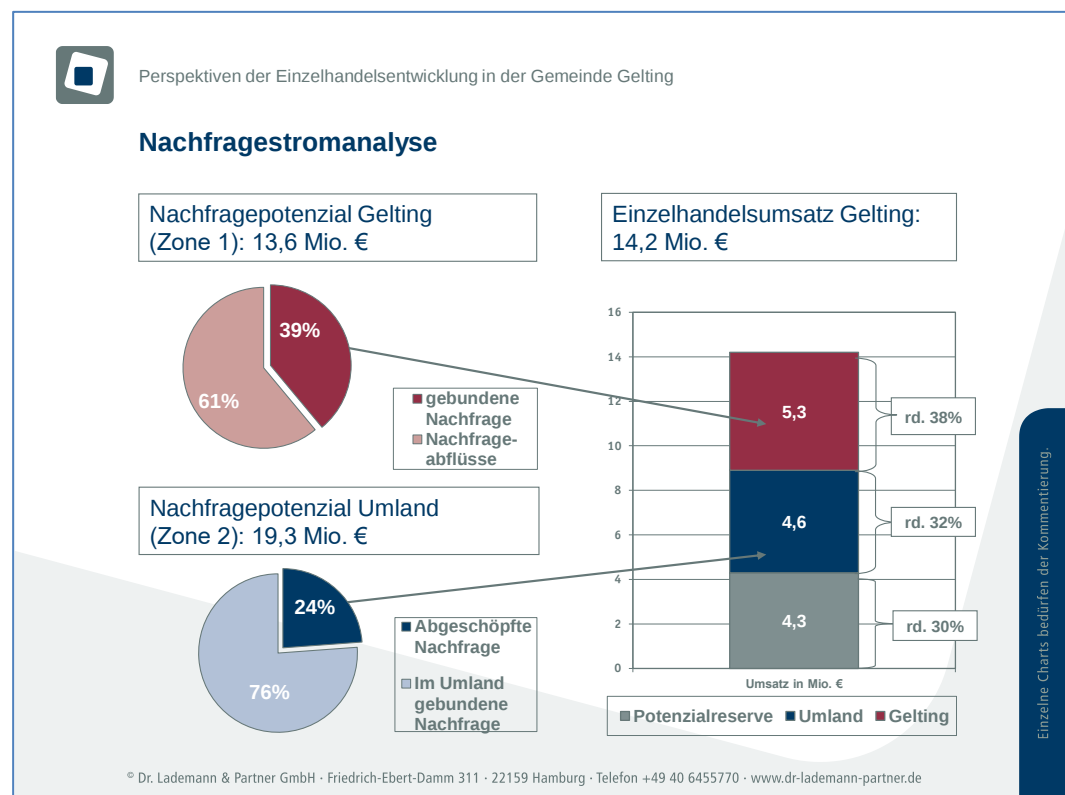


Abbildung 29: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Gelting

Per saldo fließen dem Einzelhandel in Gelting rd. 4 % von außen zu. Zwischen den einzelnen Branchen bestehen jedoch gravierende Unterschiede. So ist im periodischen Bedarf die Zentralität leicht überdurchschnittlich, während im mittelfristigen Bedarf durchweg deutliche Abflüsse bestehen. Die hohe Zentralität bei Bau- und Gartenbedarf zieht den gesamten Schnitt für Gelting deutlich nach oben und verzerrt insofern das Bild.

Der lokale Einzelhandel kann rd. 39 % der eigenen Nachfrage (Bevölkerung der Gemeinde Gelting) vor Ort halten. Darüber hinaus fließen rd. 8,9 Mio. € von außen zu (Umland sowie Potenzialreserve, v.a. durch Touristen).

6.4 SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Gelting

Die wichtigsten **Stärken** des Einzelhandelsstandorts Gelting lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die Lage Gelting inmitten einer Tourismusregion wirkt sich positiv auf den Einzelhandel aus.
- Die Angebote im Kernort sind fußläufig gut erreichbar.
- Die Grundversorgung durch das vorhandene Angebot ist grundsätzlich gegeben.
- Zumindest in den Sommermonaten sind die Geschäfte in Gelting täglich geöffnet.
- Die steigenden Einwohnerzahlen bieten zusätzliche Potenziale für den Einzelhandel in Gelting.
- Weiter wachsende Tourismuszahlen wirken sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung in Gelting aus. Darüber hinaus weitet sich die Saison immer mehr über die Sommermonate aus und gewinnt auch im übrigen Jahr an Bedeutung.

Die wesentlichen **Schwächen** des Einzelhandels in Gelting lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Die räumliche Trennung des Nahversorgungszentrums um Lidl einerseits und die eher shoppingorientierten Betriebe im Bereich Norderholm wirken sich negativ aus.
- In Gelting ist kein Vollversorger angesiedelt. Die Nahversorgung wird nahezu ausschließlich durch den Lidl-Discounter gewährleistet. Auch weitere Angebote, wie z.B. ein Drogeriemarkt oder weitere Dienstleistungsbetriebe fehlen.
- Darüber hinaus ist der Gesamtstandort des Nahversorgungszentrums eher beengt.
- Die Ladenöffnungszeiten sind zu uneinheitlich.
- Entwicklungsmöglichkeiten sind eher begrenzt, einerseits aufgrund mangelnder Flächenpotenziale, andererseits wegen der Konkurrenz zu anderen Standorten in und um Gelting.

7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Gelting

7.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2025

7.1.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Gelting als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Gelting insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik, Tourismusentwicklung);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Gemeinde Gelting heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** in Gelting werden sich leicht positiv entwickeln. Allerdings sagen die Prognosen für den Nahbereich tendenziell leichte Einwohnerrückgänge voraus.
- Die **demografische Entwicklung** bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung.
- Die weiter **steigenden Tourismuszahlen** wirken sich auch positiv auf die Einzelhandelsentwicklung aus.
- Von der **Kaufkraftentwicklung** bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.

- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für Gelting zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen¹¹ auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.
- Die **Einzelhandelszentralität** bewegt sich insgesamt auf einem durchschnittlichen Niveau. Potenziale ergeben sich hier vor allem bei den mittelfristigen Branchen.
- Die **Flächenausstattung** ist gerade im mittelfristigen Bedarf niedrig. Zu berücksichtigen ist hier auch die Bedeutung für das Umland und den Tourismus.
- Darüber hinaus sind **strukturelle Defizite** in Gelting feststellbar: Angebotsdefizite im Tourismusbereich sowie die Discountlastigkeit durch einen einzigen Anbieter in der Nahversorgung.
- Zum Teil sind kleinere **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des **demografischen Wandels** und einer eingeschränkten Mobilität eine gut erreichbare Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Spielräume zum Ausbau des Einzelhandelsangebots ergeben sich damit v.a. aus folgenden Quellen:

¹¹ Die Betriebstypendynamik im kurzfristigen Bedarf wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,3 % p.a. steigen wird.



Abbildung 30: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Gelting

7.1.2 Verkaufsflächenspielräume

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Gelting ein **tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2025** von insgesamt

rd. 1.900 bis 2.300 qm Verkaufsfläche.

Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Gelting entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:



Abbildung 31: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels

Dabei werden folgende Entwicklungen empfohlen:

- **Kurzfristiger Bedarf:** ca. 1.000 bis 1.200 qm Verkaufsfläche¹²
Diese sollten schwerpunktmäßig für die Ansiedlung eines Vollversorgers/Frischemarkts genutzt werden. Darüber hinaus bestehen noch geringe Spielräume für Kleinflächen oder Anpassungen bestehender Betriebe.
- **Mittelfristiger Bedarf:** ca. 400 bis 600 qm Verkaufsfläche
Dabei bestehen die höchsten Verkaufsflächenspielräume in den bislang angebotsschwachen Segmenten Bekleidung/Schuhe sowie Sportbedarf und Spielwaren. Aber auch im Bereich Hausrat/Geschenke sind vor allem bei tourismusaffinen Angeboten Potenziale vorhanden. Diese Flächenpotenziale sollten vordergründig dazu eingesetzt werden, das Angebot gezielt quantitativ und qualitativ auszubauen, um den Kunden eine Alternative zu den Angeboten im Umland (v.a. Kappeln oder Steinbergkirche) zu bieten.
- **Langfristiger Bedarf:** ca. 500 qm Verkaufsfläche

¹² Hier kommen bei der Realisierung z.B. eines Vollversorgers noch aperiodische Randsortimente hinzu.

Diese Potenziale sollten überwiegend zur Optimierung des vorhandenen Angebots genutzt werden. Denkbar wären aber auch Kleinflächen, um die Angebotsvielfalt zu erhöhen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Entwicklungsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Dafür ist jedoch ggf. eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Der Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Gelting liegt bei rd. 1.900 bis 2.300 qm Verkaufsfläche. Die größten Anteile entfallen dabei auf die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs.

7.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Im Rahmen der Analyse wurde die Gemeinde Gelting unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und im Hinblick auf die im Folgenden dargestellten Kriterien beurteilt.

Die Begrifflichkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrenstypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind.

Es ist daher sinnvoll bzw. notwendig, die relevanten Zentren abzugrenzen, um diese bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung besonders berücksichtigen zu können. Der § 34 Abs. 3 BauGB sieht eine Prüfung von einzelhandelsrelevanten Ansiedlungs-

vorhaben bezüglich ihrer Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vor. Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarktagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden

Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

Die im Folgenden näher erläuterten funktionalen und städtebaulichen Kriterien ermöglichen neben einer hierarchischen Einordnung auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Gelting:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

In der Gemeinde Gelting konnte nur der Ortskern als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts ausgemacht werden.

Als Entwicklungsstrategie sollte der Fokus dabei der Konzentration auf den Ortskern gelten. Direkt angrenzende Flächen, die den Ortskern stärken, können dabei mit einbezogen werden, z.B. im Bereich des Nahversorgungszentrums. Allerdings sollten keine neuen Standortlagen eröffnet werden.

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Abgrenzung des Zentrums im Gemeindegebiet:

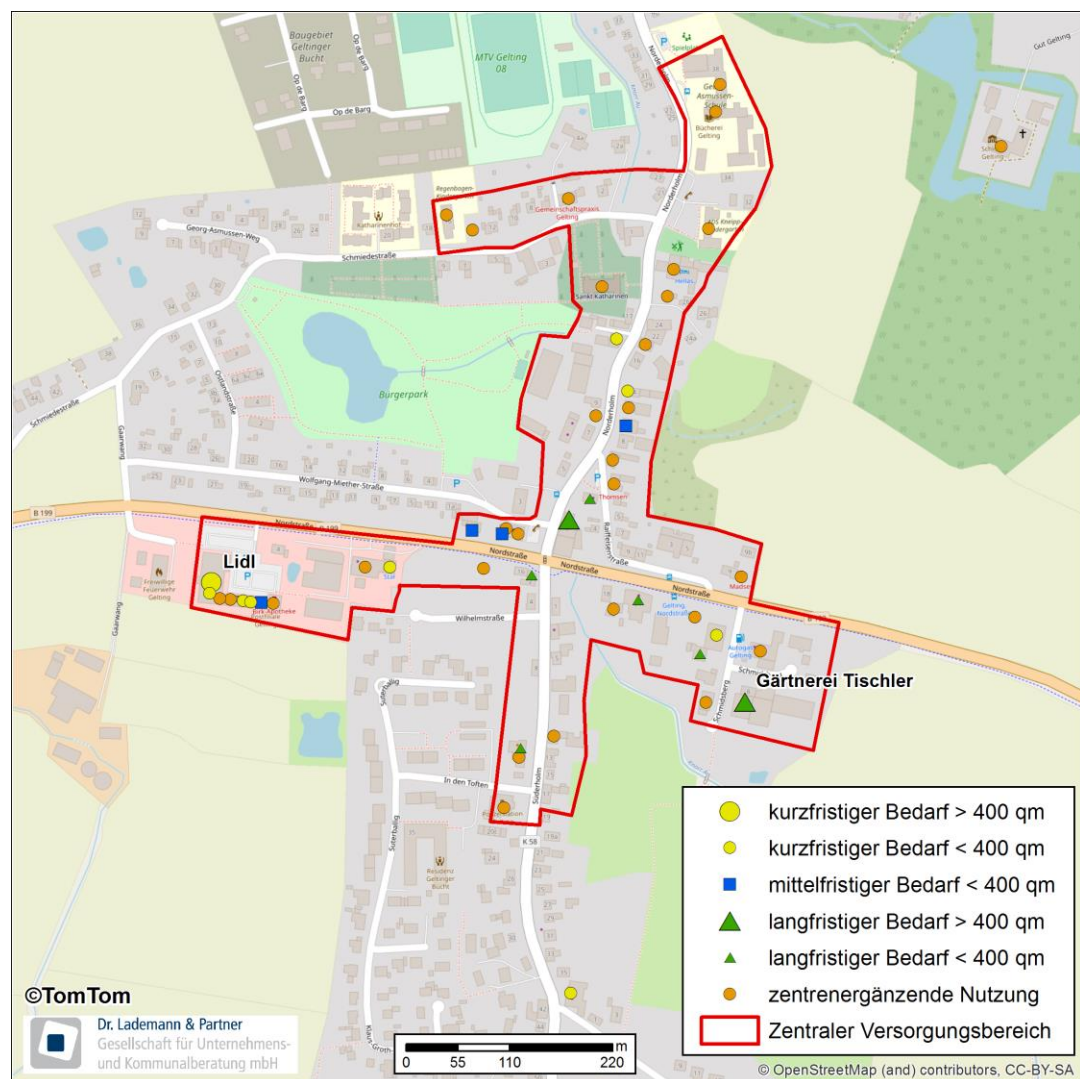


Abbildung 32: Zentraler Versorgungsbereich Gelting

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Kernort Gelting entlang der Straßen Süderholm, Nordstraße und Norderholm. Hier sind nahezu alle Einzelhandelsbetriebe, ergänzt durch Dienstleistung und Gastronomie, verortet. Eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben findet sich an der Nordstraße. Hier sind neben Lidl als einzigem großflächigen Nahversorger ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke und ein Geschenkeshop angesiedelt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Friseur und eine Filiale der Schleswiger Volksbank eG. Die Agglomeration dient überwiegend dem Versorgungseinkauf und verfügt nicht über besondere Aufenthaltsqualitäten. Dennoch war sie zur Mittagszeit gut besucht, zumal Bäcker und Fleischer über entsprechende Mittagsangebote verfügen. Die Geschäfte gruppieren sich um eine Stellplatzfläche. Diese war zum Begehungszeitpunkt gut ausgelastet. Es ist davon auszugehen, dass sie zu Stoßzeiten an ihre Kapazitätsgrenzen gerät.



Abbildung 33: Kleinflächen im Einkaufszentrum Nordstraße

Im östlichen Teilbereich der Nordstraße sind einige größerflächige Betriebe des kurz- und langfristigen Bedarfs angesiedelt. Diese sind eher funktional aufgestellt und verfügen über keine besonderen Aufenthaltsqualitäten. Lediglich die Gärtnerei Tischler bildet hier eine Ausnahme.



Abbildung 34: Getränkemarkt in der Nordstraße

In der Straße Norderholm konzentrieren sich die kleinflächigen Betriebe mit teils shoppingaffinem Angebot. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Gastronomiebetriebe. Außerdem sind dort Einrichtungen wie Kindergarten, Schule und Kirche zu

finden. Die Bauweise ist überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt. Unterbrochen wird der Besatz durch den Produktionsbetrieb der Anlagenbau Gelting GmbH.

Insgesamt ist die Aufenthaltsqualität hier am höchsten. Jedoch liegen die Betriebe relativ weit auseinander, sodass kein durchgängiger Besatz besteht.



Abbildung 35: Norderholm Blickrichtung Norden



Abbildung 36: Norderholm/Raiffeisenstraße



Abbildung 37: Gastronomiebetriebe in der Straße Norderholm

Die übrigen Betriebe im Ortskern verteilen sich ebenfalls entlang der Straßen Norderholm, Süderholm und Nordstraße.

Insgesamt ist der Ortskern damit als weitgehend funktionsfähig einzustufen. Es fehlt jedoch aufgrund der Weitläufigkeit an Aufenthaltsqualität.

7.3 Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Geltinger Liste“

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu.

Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Geltinger Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Spielwaren	Weißes Ware/Haushaltselektronik
	Baby- und Kinderartikel	Fahrräder und Zubehör
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf; Angelbedarf	
	Sanitätswaren	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 7: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Geltinger Liste“)

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Gemeindegebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den einzelnen Lagen verbunden sind.

8 Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Gelting

Alle zukünftigen Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Gelting sollten darauf hinsteuern, die **Bindungswirkung der Gemeinde zu festigen und zielgerichtet auszubauen**. Generell sollten eine Reihe allgemeiner Maßnahmen zur Profilierung der Gemeinde als attraktiver Einzelhandelsstandort sowohl von den Händlern/Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern als auch von Seiten der Gemeinde, aber auch beispielsweise den Tourismuseinrichtungen ergriffen bzw. fortgeführt und intensiviert werden. Dabei ist es für den Erfolg der Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit, dass klare Verantwortlichkeiten festgelegt werden.

Der folgende Maßnahmenkatalog enthält auch Aktivitäten, die schon durchgeführt werden, deren Wichtigkeit aber noch einmal betont werden soll, damit sie nicht aus den Augen verloren werden bzw. damit weiterhin Mittel dafür zur Verfügung stehen. Insgesamt ist es zum einen für den Erfolg der Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit, dass klare Verantwortlichkeiten festgelegt werden. Zum anderen sind aber auch eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bzw. ein aktiver Dialog erforderlich.

Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts

Der erste und wichtigste Schritt ist die verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts z.B. durch einen entsprechenden Gemeindevertreterbeschluss. Damit werden die angestrebten Entwicklungsziele und Leitlinien kommuniziert und als Planungswille festgeschrieben. Nur so kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Gleichzeitig dient eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts der Planungssicherheit der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer sowie potenzieller Investoren.

Darüber hinaus entfaltet eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts auch eine Schutzwirkung. So kann Einzelhandelsvorhaben im Umland, die negative Auswirkungen auf den Geltinger Einzelhandel erwarten lassen, mit dem Verweis auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept und die darin festgeschriebenen Entwicklungsziele und den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich erfolversprechender entgegengetreten werden.

Demnach gilt es zunächst auf einen entsprechenden Gemeindevertreterbeschluss vonseiten der Verwaltung hinzuarbeiten.

Aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler

Um den Einzelhandelsstandort Gelting auszubauen, haben Dr. Lademann & Partner ein einzelhandelsseitiges Entwicklungspotenzial errechnet, dessen Ausnutzung bis zum Jahre 2025 zu empfehlen ist. Hierzu ist jedoch eine aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler notwendig. Auf Basis des vorliegenden Gutachtens bzw. dessen zentraler Ergebnisse gilt es, ein Exposé zu verfassen, welches die Stärken und wesentlichen Entwicklungsziele der Gemeinde Gelting zusammenfassend darstellt. Ein Ausblick auf mögliche städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen sollte dabei ebenso enthalten sein wie eine Übersicht potenzieller Flächen für Neubauten.

Mit diesem Exposé gilt es vor allem, Projektentwickler sowie lokale/regionale, aber auch national tätige Filialbetriebe und Franchisenehmer gezielt anzusprechen, von den Standortvorteilen der Gemeinde Gelting zu überzeugen und Frequenzbringer zu akquirieren. Ansprechpartner bei den größeren Filialbetrieben sind dabei vor allem die Expansionsabteilungen. Erfahrungen aus anderen Kommunen haben gezeigt, dass es auch für kleinere Kommunen bei entsprechendem Einsatz möglich sein kann, attraktive Einzelhandelsanbieter zu gewinnen.

Weiterhin ist der für eine Tourismusgemeinde spezifische Charakter zur Differenzierung gegenüber anderen zentralen Orten zu stärken (z.B. durch eine weitere Verbesserung der Erreichbarkeit, eine Optimierung der Beratungs- und Servicequalität, eine Forcierung der Ansiedlung von weiteren Fachgeschäften etc.) und gleichzeitig eine Abhebung durch Betonung der Vorteile als Einkaufsmittelpunkt im ländlichen Raum zu erzielen. Darüber hinaus sollte die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers als Alternative zu Lidl angestrebt werden.

Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale

Die Gemeinde Gelting verfügt über ein großes touristisches Potenzial. Unabhängig davon, ob es sich bei den Touristen um Tagesgäste oder Übernachtungsgästen handelt, spielen sie für den Einzelhandel und die Gastronomie eine wichtige Rolle. Einkaufen wird heute zunehmend auch als Freizeitaktivität wahrgenommen und hat dementsprechend im Tourismus eine wachsende Bedeutung. Gastronomiebetriebe sind ohnehin ein Anziehungspunkt für Touristen, sofern sie über ein attraktives Ambiente und ein ansprechendes Angebot verfügen. Wichtig wäre auch die Alleinstellung gegenüber anderen Regionen durch die Vermarktung regionaler Spezialitäten.

Diese Potenziale gilt es, für den Geltinger Einzelhandel und die Gastronomie durch bessere Ausschilderungen und Wegebeziehungen zu gestalten sowie ein zielgruppenorientiertes Angebot und entsprechende Werbung noch stärker auszunutzen. Auch die Touristen müssen noch gezielter angesprochen und auf das Angebot aufmerksam gemacht werden (z.B. Hinweistafeln, interaktiver Ortsplan im Internet¹³). Der Gemeinde kommt hierbei vor allem eine Koordinierungs- und Aktivierungsfunktion zu. Z.B. eine Verlinkung mit den Tourismusorganisationen. Für die Erstellung der Internetplattform oder vergleichbarer Werbemaßnahmen sind die Gewerbetreibenden verantwortlich. Die Gemeinde sollte diesen Prozess durch gezielte Ansprachen initiieren und begleiten. Es ist der Bedarf und die Umsetzbarkeit eines sogenannten Kümmerers zu prüfen.

In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig, die Entwicklungen z.B. im Fahrradtourismus mehr zu berücksichtigen. So geht der Trend immer mehr in Richtung E-Bikes. Die Ostseefjord-Schlei GmbH prüft derzeit das Radwegenetz hinsichtlich der Tauglichkeit für diesen wachsenden Markt. So geht es beispielsweise um die Verfügbarkeit von Ladestationen.

Der Touristikverein Ferienland Ostsee Geltinger Bucht e.V. wünscht sich den Ausbau der Tourismus-Information zu einem Welcome-Center mit größeren Räumlichkeiten, u.a. mit Verweilmöglichkeiten.

Auch die ÖPNV-Anbindung des ländlichen Raums ist ein zentrales Thema, das es zu beachten gilt. So ist die Anbindung besonders in den Abendstunden, aber auch der Umlandgemeinden derzeit nicht ausreichend. Die Ausschreibung der Buslinien im Teilnetz Ost könnte hier Abhilfe schaffen. Auch wäre ein E-Mobil für die Anbindung der Geltinger Birk denkbar. Hier bestehen bereits erste Pläne.

¹³ In gedruckter Version schon vorhanden.

Den „Feind“ Internet zum „Freund“ machen!

Besondere Herausforderungen für den örtlichen Einzelhandel ergeben sich auch durch das immer stärkere Vordringen des Online-Handels, der aus Sicht der Verbraucher neben einem umfassenden Angebot insbesondere durch einen hohen Grad an Bequemlichkeit punktet.

Auch wenn die Etablierung eines eigenen Online-Shops bzw. einer Multi-Channel-Strategie für viele mittelständische Händler durch die eingeschränkten Ressourcen oftmals nur schwer umsetzbar ist, so sind die Einzelhandelsbetriebe dennoch gefordert, das Internet als Absatz-, Marketing- und Kommunikationsmittel zu nutzen (z.B. durch eigene Website oder auch indem Online-Marktplätze wie Ebay oder Amazon genutzt werden), um vom Kunden „gefunden“ zu werden. Zwingende Voraussetzung im Zeitalter der Digitalisierung ist aber die Online-Auffindbarkeit (z.B. bei Google/Maps und My Business). Um sich bestmöglich zu präsentieren, existiert im besten Fall eine entsprechende Verlinkung auf die unternehmenseigene Homepage.

Ebenso versuchen teilweise örtliche Initiativen durch Vernetzung sowie gemeinsame Bestell- und Lieferforen die Attraktivität des örtlichen Handels zu bündeln und somit auszubauen. Für Gelting hieße das: Gelting – oder das Urlaubsgefühl – zu sich nach Hause zu holen.

Gemeinsame Vermarktung

Es gilt, eine Plattform der gemeinsamen Werbung zur stetigen Vermarktung und Verbesserung der Außendarstellung des Geltinger Einzelhandels aufzubauen. Dies kann durch ein eigenes Marketing (sog. „Kümmerer“) passieren, welches gezielte Akquisitionen und Maßnahmen anstrebt.

Weitere Aufgaben beziehen sich u.a. auf:

- Stärkung der Position der Händler und des Wir-Gefühls, sich wieder mehr „ins Gespräch zu bringen“. Dabei Konzentration auf den Ausbau/Kommunikation der eigenen Stärken; gleichzeitig ist es aber notwendig, auch die Angebotsqualitäten weiter zu verbessern, damit auch „etwas vermarktet werden kann“.
- Verstärkte gemeinsame Werbung kann Außendarstellung des Geltinger Einzelhandels verbessern: „Gelting als Marke“ oder „Gelting als Einkaufszentrum“.
- Gemeinsame Vermarktung des „Einkaufszentrums Gelting“ über eine gemeinsame Internetplattform. Damit könnten gezielt auch internetorientierte Verbraucher angesprochen werden. Verlinkung z.B. zur Homepage von Tourismuseinrichtungen.
- Im Rahmen der Möglichkeiten: Weiterführung und Ausbau der Ausrichtung von Veranstaltungen; Die Durchführung von Veranstaltungen bringt nachweislich

mehr und neue Kunden in die Gemeinde. Ein guter Ansatzpunkt sind hier die „Geltinger Tage“, wie auch die Befragung bestätigt hat.

- Wichtig ist bei den Maßnahmen auch, die Regionalität sowie Besonderheiten der Gemeinde Gelting als Alleinstellungsmerkmal herauszustellen, um nicht „beliebig“ zu werden.
- Als wichtiges Instrument für lokale Partnerschaften ist in Schleswig-Holstein das PACT-Modell (Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen) zu nennen. In diesen Bereichen können sich private Partnerschaften auf Basis einer verpflichtenden Mitgliedschaft bilden, die gemeinschaftlich Aufwertungsmaßnahmen durchführen. Weitere Informationen dazu sind bei der Industrie- und Handelskammer erhältlich.

Einzelbetriebliche Maßnahmen und Engagement der Gewerbetreibenden

Eine vom breiten Engagement der Gewerbetreibenden getragene Einzelhandels- und Ortsentwicklung wirkt einerseits identitätsstiftend. Andererseits können so Alleinstellungsmaße zu anderen Einkaufsorten weiter ausgebaut werden: Neben den angebotenen Sortimenten spielen vor allem qualitative Merkmale wie das Erscheinungsbild der Ladenlokale eine wichtige Rolle. Es können bereits mit einfachen und kurzfristig realisierbaren Maßnahmen, wie mit einem neuen Anstrich der Fassade, positive Wirkungen auf das Umfeld induziert werden.

Die Verbesserung des Marktauftritts und des gesamten Erscheinungsbilds der Einkaufslagen stärken nicht nur die einzelnen Betriebe, sondern auch den Einzelhandelsstandort Gelting insgesamt. Dabei sind folgende Kriterien besonders zu berücksichtigen:

- Das Leistungsspektrum des jeweiligen Betriebs soll sich in der Schaufenstergestaltung widerspiegeln. Insbesondere im Bereich des Spontankaufs bildet das Schaufenster den attraktivsten und effektivsten Werbeträger eines Unternehmens. Das Schaufenster soll dabei einen Überblick über das angebotene Warenspektrum geben und saison- und anlassgerechte Kaufanregungen geben. Wichtig sind dabei: Ausleuchtung, Attraktivität der Blickfänge, Auszeichnung und Preisschilder, Präsentation der angebotenen Waren und Gesamtwirkung.
- Der Eingangsbereich eines Geschäfts sollte besonders ansprechend gestaltet sein, um den Passanten zum Einkaufen einzuladen und diesen in das Geschäft „hinein zu locken“. Die häufigsten Mängel sind dabei zugestellte Eingänge mit hohem Hemmschwellencharakter oder eine unattraktive Gestaltung bzw. schlechte Einsehbarkeit des Eingangsbereichs.
- Auch die Innengestaltung eines Ladenlokals hat einen großen Einfluss auf das Kaufverhalten der Kunden. Spontane Kaufentscheidungen werden vor allem in ei-

ner entspannten Einkaufsatmosphäre angeregt, die durch eine attraktive Warenpräsentation, eine gute Übersichtlichkeit und Kundenführung sowie die optische und funktionale Gliederung der Bereiche geschaffen werden kann. Neben einer ausreichenden Grundausleuchtung wirkt auch die gezielte und akzentuierte Ausleuchtung einzelner Warengruppen und Sortimente stimulierend auf die Verbraucher.

- Darüber hinaus sollte konsequent an der individuellen Service- und Beratungsqualität gearbeitet werden. Während der Online-Handel vor allem durch den Preisvergleich in Verbindung mit der Bequemlichkeit punktet, wird es zukünftig noch mehr darum gehen, die Stärken des stationären Handels auszubauen und zu vermarkten (Erlebnis, Haptik, Verfügbarkeit, Service). Wichtig wäre auch die Schaffung eines angenehmen Einkaufsklimas für die Kunden durch einheitliche Kernöffnungszeiten („verlässliches“ Einkaufen).
- Durchführung einer einzelbetrieblichen Sortimentsstrukturanalyse, zur Bewertung einzelner Geschäfte nach der Qualität und Stabilität der Angebotsstruktur. Auf Basis dieser Analyse: Ableitung einzelbetrieblicher Maßnahmen wie die Ausrichtung des Sortiments auf die Bedürfnisse der (Ziel-)Kunden (z.B. Touristen) sowie eine attraktive Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung. Pflege kleinerer Gruppen zum ortstinternen Erfahrungsaustausch (gemeinsame „Ortswanderung“).
- Gezieltes Aufgreifen der „Nachfolgeproblematik“ und Ansprache der relevanten Betreiber, um frühzeitig nach Lösungen zu suchen.

Allgemeine Handlungsempfehlungen

Darüber hinaus sind Empfehlungen zur allgemeinen Entwicklung abzugeben, die als handelsexogene Rahmenbedingungen die Entwicklungsmöglichkeiten des Geltinger Einzelhandels positiv beeinflussen können. Zudem können gezielte Maßnahmen auf eine Stabilisierung der Nachfrageplattform hinwirken:

- Sicherung und Ausbau der Gemeinde als Arbeitsplatzstandort; zielgerichtete Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zur Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität; vor dem Hintergrund der häufigen Kopplungsbeziehung zwischen Arbeitsweg und Versorgungseinkauf können so Nachfrageabflüsse reduziert werden.
- Profilierung der Gemeinde als interessanten Wohnstandort der Region, auch für den höherwertigen, anspruchsvollen Wohnungsbau, um die Einwohnerzahlen in Gelting und seinem Nahbereich ein Stück weit zu stabilisieren bzw. deren Rückgang auszubremsen.
- Schaffung/Sicherung eines investitions- und wirtschaftsfreundlichen Klimas, sodass im bestehenden Einzelhandel auch die Bereitschaft erhöht wird, not-

wendige Anpassungsmaßnahmen (z.B. Ladengestaltung, Warenpräsentation) regelmäßig vorzunehmen, aber auch Planungssicherheit für mögliche Neuansiedlungen besteht.

- Ausbau der Beherbergungskapazitäten und saisonverlängernde Maßnahmen, um Tourismuszahlen zu stabilisieren und auszubauen.

9 Zusammenfassung

Die **Gemeinde Gelting** liegt im Kreis Schleswig-Flensburg im Amt Geltinger Bucht. Gelting ist die zweitgrößte der 16 Gemeinden im Amt Geltinger Bucht. Zum Nahbereich gehören Hasselberg, Kronsgaard, Maasholm, Nieby, Niesgrau (z.T.) Pommerby, Rabenholz, Stangheck und Stoltebüll (z.T.).

Gelting hat die landesplanerische Funktion eines **ländlichen Zentralorts**. Damit ist die Gemeinde auch Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Darüber hinaus ist Gelting nach dem LEP Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Von diesem Tourismuspotenzial kann auch der Einzelhandel profitieren. Nächstgelegene zentrale Orte sind die ländlichen Zentralorte Steinbergkirche (rd. 11 km westlich) und Sörup (rd. 17 km südsüdwestlich) sowie das Unterzentrum Süderbrarup (rd. 18 km südwestlich). Das Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Kappeln liegt südlich in rd. 13 km Entfernung.

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Gelting Folgendes festhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** für Gelting sind zweiseitig zu betrachten: eine positive Bevölkerungsentwicklung, steigende Tourismuszahlen und rückläufige Arbeitslosenquoten in der Region stehen einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft und einem negativen Pendlersaldo gegenüber.

Im **Nahbereich von Gelting** leben aktuell gut 4.800 Personen. Das Nachfragepotenzial wird bis 2025 auf rd. 38,8 Mio. € Hier wurden die durch Touristen induzierten zusätzlichen Potenziale mit berücksichtigt.

Gelting verfügt aktuell über eine aktiv betriebene **Verkaufsfläche** von rd. 4.140 qm. Dabei liegt der Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich, gefolgt vom kurzfristigen Bedarf. Der mittelfristige Bedarf spielt nur eine sehr untergeordnete Rolle. **Umsatzseitig** wird der Geltinger Einzelhandel vom nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 63 % aufweist. Der größte Flächenanteil entfällt auf den langfristigen Bedarf bei einem Umsatzanteil von rd. 30 %. Das Gesamtumsatzvolumen des Einzelhandels der Gemeinde liegt bei rd. 14,2 Mio. €.

Rein quantitativ verfügt Gelting zwar über ein **ausreichendes Nahversorgungsangebot**. Allerdings wird dieses v.a. durch einen einzigen Betrieb gewährleistet. Alternativangebote in Form eines Vollversorgers sind aus Sicht der Verbraucher wünschenswert, wie auch die Passantenbefragung gezeigt hat.

Die häufigsten Besuchsgründe für die Befragten sind Einkaufen, Bummeln oder ein Gastronomiebesuch. Die Kunden schätzen vor allem den Bürgerpark und die Gastronomie, kritisieren aber gleichzeitig auch das zu geringe Angebot.

Der **Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Gelting** liegt bei rd. 1.900 bis 2.300 qm Verkaufsfläche. Die größten Anteile entfallen dabei auf die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs.

Das Zentrenkonzept legt für die Gemeinde Gelting einen zentralen Versorgungsbe-
reich im Sinne des Baurechts fest. Dieser erstreckt sich im Kernort Gelting entlang der
Straßen Süderholm, Nordstraße und Norderholm. Hier sind nahezu alle Einzelhan-
delsbetriebe, ergänzt durch Dienstleistung und Gastronomie, verortet.

Das Einzelhandelskonzept zeigt zudem eine Reihe von **Maßnahmen zur Stärkung
des Einzelhandelsstandorts Gelting** auf. Insgesamt ist es zum einen für den Erfolg
der Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit, dass klare Verantwortlichkeiten festge-
legt werden. Zum anderen sind aber auch eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bzw.
ein aktiver Dialog erforderlich. Zudem sollte das touristische Potenzial weiter genutzt
werden, um sich im interkommunalen Wettbewerb zukunftsfähig aufzustellen.

Hamburg, September 2019

Ulrike Rehr

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar¹⁴

Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel

■ Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

■ Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

■ Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

■ SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

■ Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den Periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und Verbrau-

¹⁴ Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft

Metro-Handelslexikon 2009/2010

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014

chermärkte sind regelmäßig als Voll-sortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

Nonfood-Einzelhandel

■ Fachgeschäft

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbst-bedienung, Vorwahl) und oft weiteren Service- und Beratungsleistungen verkauft.

■ Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit eingeschränkten Service- und Beratungsleistungen an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

■ Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit umfassendem Sortiment aus unterschiedlichen Warengruppen, der mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (oft in Fremdbedienung mit Vorwahl) geführt wird und sich in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren befindet.

■ Kaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus mehreren Nonfood-Branchen, davon mindestens eine in tieferer Gliederung, und unterschiedlichen Bedienungs- und Servicekonzepten verkauft. Verortet sind Kaufhäuser in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren (umfasst z.B. auch Textilkaufhäuser) befindet.

■ Sonderpostenmarkt

Discountorientierter Fachmarkt, der nicht an spezielle Warengruppen oder Bedarfsbereiche ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet. Die Waren werden zu niedrigen Preisen als Rest- und Sonderposten verkauft. Das Sortiment wechselt demnach häufig.

Agglomerationen, Einkaufszentren und Spezialformen

■ Fachmarkttagglomeration

Ansammlung von branchengleichen/branchenverschiedenen Fachmärkten an einem Standortbereich, denen (trotz ab und zu praktizierter gemeinsamer Stellplatznutzung) ein einheitliches Management fehlt.

■ Fachmarktzentrum

Funktionales Einkaufszentrum, das an Pkw-orientierten Standorten (oft peripher) Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten in der Regel unter einheitlichem Standortmanagement in einer meist überdachten Mall integriert.

■ Einkaufszentrum/Shopping-Center

Einzelhandelsimmobilie mit i.d.R. mehr als 10.000 qm VKF, die – einheitlich geplant und gemanagt – Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit überwiegend Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs in einer meist überdachten Mall zusammenfasst.

■ Outlet-Center (auch Factory Outlet Center oder Designer Outlet Center)

Eine besondere Form eines Einkaufszentrums, in der in einer Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage – meist an autoorientierten Standorten – Waren mit einem Preisabschlag von mindestens 25 % direkt vom Hersteller verkauft werden. Der Schwerpunkt liegt auf Markenartikeln des gehobenen Bedarfs sowie auf dem Premium- und Luxussegment. Das Warenangebot umfasst dabei B-Ware, Überproduktionen, Retouren, Vorsaison-Ware und Produktmuster.

■ Distanzhandel

Bestimmte Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem der Käufer den Anbieter nicht in dessen Geschäft aufsucht, um einen Kauf auszulösen, sondern andere Formate gewählt werden, um die Ware zu präsentieren, die Bestellung vorzunehmen und die Ware zu übergeben. Unter Distanzhandel werden vor allem der Onlinehandel, der Kataloghandel sowie Teleshopping zusammengefasst.

■ Filialbetrieb (Filialist)

Ein Filialbetrieb verfügt über mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Die einzelnen Filialen treten unter einheitlichem Namen auf und weisen in ihrem Erscheinungsbild starke Gemeinsamkeiten auf, ohne dass sie vollständig im Marketing-Mix übereinstimmen müssen. Es gibt sowohl internationale und nationale Filialisten als auch regionale und lokale Filialisten.

Begriffe aus dem Bauplanungsrecht¹⁵

■ Großflächigkeit

¹⁵ Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kern-gebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind, sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht widerlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

■ Zentraler Versorgungsbereich

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

Differenzierung von Standortlagen

■ A-Lage

Standortlage, die innerhalb eines bestimmten Bezugsraums die höchste Passantenfrequenz und Passantenqualität (Passanten mit Kaufabsicht) aufweist. Weitere Merkmale sind ein dichter Geschäftsbesatz, ein hoher Filialisierungsgrad, ein hoher Anteil innenstadtypischer Sortimente sowie vergleichsweise hohe Einzelhandelsmieten.

■ B-Lage

Standortlage, die meistens einen Aus- und Zulauf einer A-Lage oder eine Solitärlage mit fehlender Anbindung an die A-Lage darstellt. Dieser Bereich wird im Wesentlichen durch eine mittlere Frequenz von Passanten innerhalb eines bestimmten Bezugsraumes gekennzeichnet. Im Gegensatz zu den A-Lagen sind die B-Lagen keine klassischen Konsumlagen, da Geschäfte hier oftmals gezielt aufgesucht werden und die Laufkundschaft von geringerer Bedeutung ist. Neben innenstadtypischen Sortimenten (mittelfristiger Bedarf) rücken auch Sortimente des kurzfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in den Vordergrund. Der Anteil inhabergeführter Läden ist deutlich höher als in der A-Lage und das Mietniveau ist geringer.

■ C-Lage

Standortlage, die meistens einen Aus- und Zulauf einer B-Lage oder auch kleinere, aus Kundensicht weniger attraktive Seitenstraßen der A-Lage darstellt. Diese Lagen sind durch eine niedrige und unregelmäßige Fußgängerfrequenz gekennzeichnet und

zählen nicht zu den Konsumlagen. Der Geschäftsbesatz ist deutlich ausgedünnt – teilweise dominieren Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Mitunter zeigen sich auch Mindernutzungen. Die Sortimentsstruktur ist vor allem auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Das Mietniveau liegt noch unter dem der B-Lagen.

Sonstige Definitionen

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

■ Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.

■ Periodischer Bedarf

Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der

periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

■ Aperiodischer Bedarf

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

■ Nahversorgung

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800m Laufweg entspricht.