Wirtschaftliche Auswirkungen hoher Lärmschutzwände auf den Einzelhandel in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg - *Ergebnispräsentation*

Im Auftrag von: Stadt Ahrensburg – Der Bürgermeister

Projektleitung: Raimund Ellrott / Irina Piatkowski

Datum: 12.07.2017 – Sitzung des Umwelt sowie Bau- und Planungsausschuss

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

1. Ausgangslage

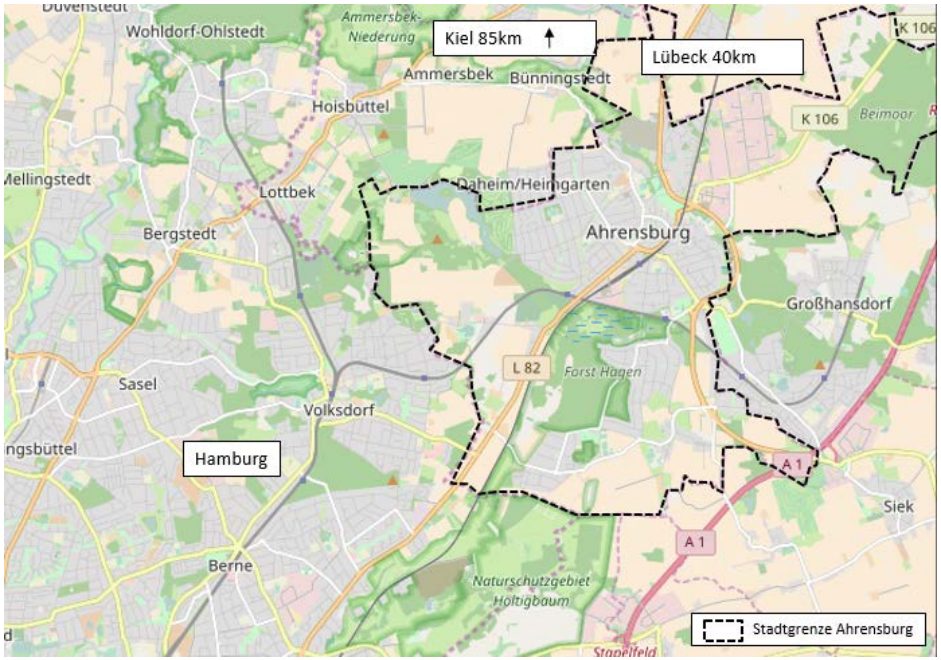
- Schleswig-Holstein und Hamburg sowie die Deutsche Bahn AG: neue S-Bahnlinie S4 von Hamburg über Ahrensburg nach Bad Oldesloe, geplante Inbetriebnahme 2024 und 2026
- Betriebstechnisch zwingend: Gleise auf der vorhandenen Fernbahnstrecke an mehreren Stellen - so auch in Ahrensburg - anzupassen und „wesentlich zu ändern“ → 16. Verordnung **Bundes-Immissionsschutzgesetzes** mit Lärmschutzvorschriften
- Ahrensburger Stadtgebiet: **6 m hohe Lärmschutzwände** zum Schutz der Bevölkerung vor Bahnlärm zu errichten
- Durch die naturräumliche Lage des Ahrensburger Bahnhofes am südwestlichen Innenstadtrand sowie den Verlauf der Gleisanlagen unmittelbar südöstlich des Citybereiches wären auch Teile des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches betroffen, vor allem Einzelhandelslagen am südlichen Innenstadtrand.
- Erwartet werden: negative Auswirkungen auf die historisch-barocke Stadtstruktur, deren Sichtachsen / das Ortsbild sowie die Aktivitäten der örtlichen innerstädtischen Kaufmannschaft.

- ➢ Wie stellen sich die besonders betroffenen Einzelhandelslagen am südlichen Innenstadtrand dar und welche Marktchancen sind ihnen unter Status-Quo-Aspekten auf Sicht einzuräumen?
- ➢ Welche möglichen Auswirkungen werden von der geplanten Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand für die einzelhändlerische / gewerbliche Lagequalität dieser Lagen gesehen?
- ➢ Werden Einflüsse von der geplanten Lärmschutzbebauung auf die Umsatz- und Flächenentwicklung in der Ahrensburger Innenstadt sowie den südlichen Innenstadtrand erwartet? Wenn ja, welche wären das und wie wären diese in etwa zu quantifizieren?
- ➢ Wie werden sich Passantenläufe in der Innenstadt und auch Frequenzen möglicherweise verändern?
- ➢ Wie schätzt der betroffene innerstädtische Einzelhandel am südlichen Innenstadtrand seine Zukunftsaussichten für den Fall der Errichtung der Lärmschutzbebauung ein? Welche möglichen Veränderungsabsichten sind hierdurch von den Betrieben zu erwarten?
- ➢ Welche Folgen wären für den zentralen Versorgungsbereich in der Gesamtheit zu erwarten? Wie könnten sich Umsatz, Frequenz und einzelhändlerische Lagequalität dadurch vor allem für den südlichen Innenstadtbereich entwickeln?
- ➢ Welche Empfehlungen werden seitens der Gutachter getroffen, um die zu erwartenden negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten?

- Intensive Vor-Ort-Recherchen in Ahrensburg (Mai bis Juni 2017) durchgeführt mit explorativen Expertengesprächen mit der Stadtverwaltung in der 24. KW 2017 und empirischen Frequenzzählungen und Händlerbefragungen
- Seitens der Stadtverwaltung wurden Erhebungsdaten aus dem letztjährigen Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahrensburg ebenso zur Verfügung gestellt, wie Kartengrundlagen und sonstige Materialien
- Die Abgrenzung der südlichen Innenstadt fand gemeinsam mit der Stadt Ahrensburg Mitte Mai 2017 statt.

[1)] Die Vor-Ort-Recherchen in Ahrensburg wurden in der 27. KW (04.- 09.07.) 2017 durchgeführt.

2. Makrostandort Ahrensburg



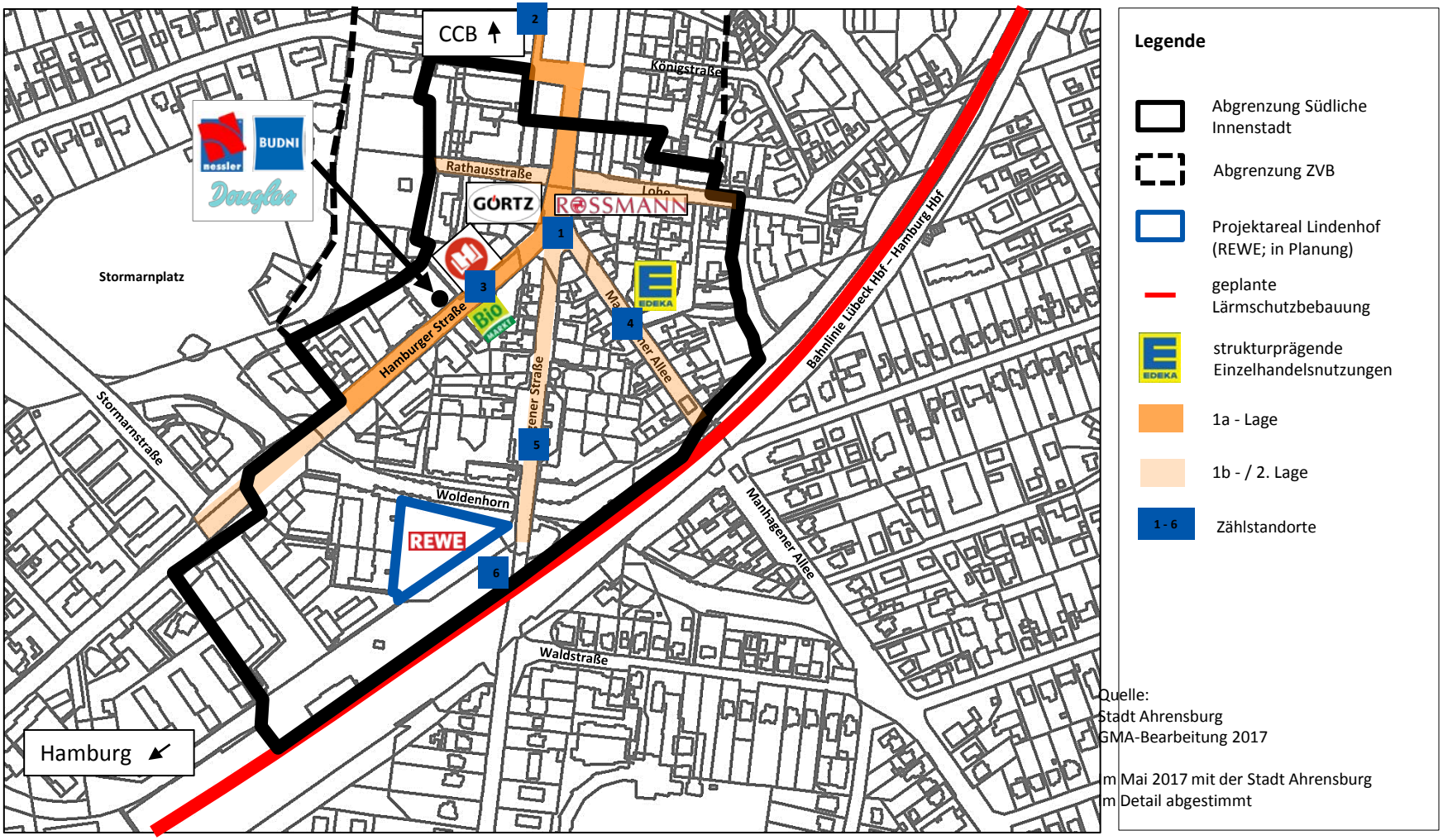
Kriterien / Veränderung (in %)	Ahrensburg	Rating
Einwohner (2015 / 2012), in %	32.606 / 31.292 (+ 4,2 %)	2
Einwohnerprognose 2030, in %	~ 34.000 (+ 4,2 %)	2
Altersstruktur 2015 in % - 0-18 Jahre - 18-65 Jahre - 65 Jahre und älter	17,4 57,9 24,7	3
Haushaltsgröße 2014	1,7	3
Haushaltsentwicklung 2011 / 2030	+ 1.880 HH	1
Einzelhandelszentralität 2016	107,5	2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Index), (100=Deutschland)	117,5	1
Pendlersaldo 2016	+ 5.277	1
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2016)	16.838	1
Arbeitslosenquote Juli 2017	3,3	2

Quelle: Statistikamt Nord (Erstwohnsitze), Bundesamt für Arbeit, kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Strormarn 2013, MB Research 2016, GMA-Rating 2017

Zusammenfassende Bewertung: Das in direkter nordöstlicher Nachbarschaft des dominierenden Oberzentrums und Stadtstaates Hamburg gelegene Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg (rd. 32.600 Einwohner) profitiert von seiner naturräumlichen Situierung im ‚Speckgürtel' der Metropolregion Hamburg mit rd. 4,3 Mio. Einwohnern, seiner guten überregionalen / regionalen Erreichbarkeit (Stichworte: BAB 1 und 21, B 75 und B 404) und weist mit einer unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote sowie einer wachsenden Einwohnerzahl günstige makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf. Sehr günstig ist auch der weit überdurchschnittliche Kaufkraftindex einzustufen.

Sehr positiv ist die für Ahrensburg im schleswig-holsteinischen Kontext angesichts des demographischen Wandels günstige Bevölkerungsprognose (kumuliertes Anwachsen der Einwohnerzahl bis 2030 auf etwa 34.000 Menschen) und der damit einhergehende Anstieg der Haushalte.
Auch der Zentralitätskoeffizient von 108 belegt, dass Ahrensburg als größte Stadt des Landkreises Stormarn seine mittelzentralen Versorgungsaufgaben trotz regionaler Konkurrenzsituation zu Hamburg, Lübeck und Bad Oldesloe wahrnehmen kann und per Saldo Kaufkraftzuflüsse aufweist. Bemerkenswert ist auch die Bedeutung der Stadt im Tourismus, dank eines nahezu vollständig erhaltenen barocken Stadtbildes sowie des über die Region hinaus bekannten Stadtschlosses.

3. Südliche Innenstadt von Ahrensburg



Quelle:
Stadt Ahrensburg
GMA-Bearbeitung 2017

m Mai 2017 mit der Stadt Ahrensburg
m Detail abgestimmt

3. Südliche Innenstadt von Ahrensburg (Fotoimpressionen)

3. Südliche Innenstadt von Ahrensburg

Besatzstruktur Handel, Gastronomie / Dienstleistungen, Leerstände wie folgt:

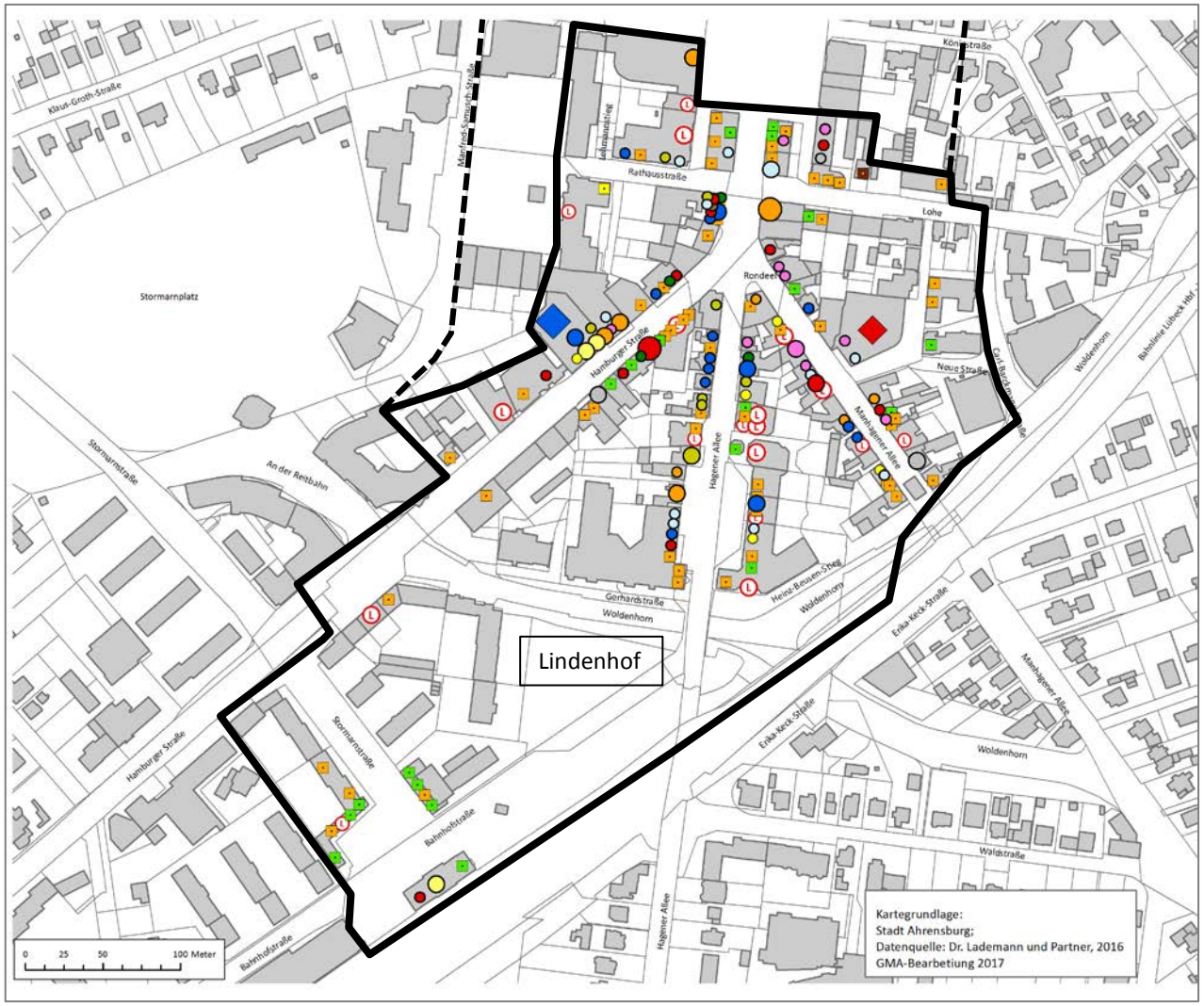
Nutzung	Anzahl	
	Betriebe	In %
Handel	84	43,8%
Gastronomie	22	11,5%
Dienstleistungen	56	29,2%
Genutzte Ladenflächen insgesamt	**162**	**84,4%**
Leerstände	30	15,6%
Südliche Innenstadt insgesamt	**192**	**100,0%**

Quelle: GMA Mai / Juni 2017, auf Basis DLP 2016.

- Führend Einzelhandel (84 Betriebsstätten), gefolgt von Dienstleistungen (56 Betriebsstätten) und Gastronomie (22 Betriebsstätten). Hohe Anzahl und Anteil von Leerständen.

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung

Karte 1: Einzelhandel und Komplementärnutzungen in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg



Legende

- Abgrenzung Südliche Innenstadt
- Abgrenzung ZVB

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

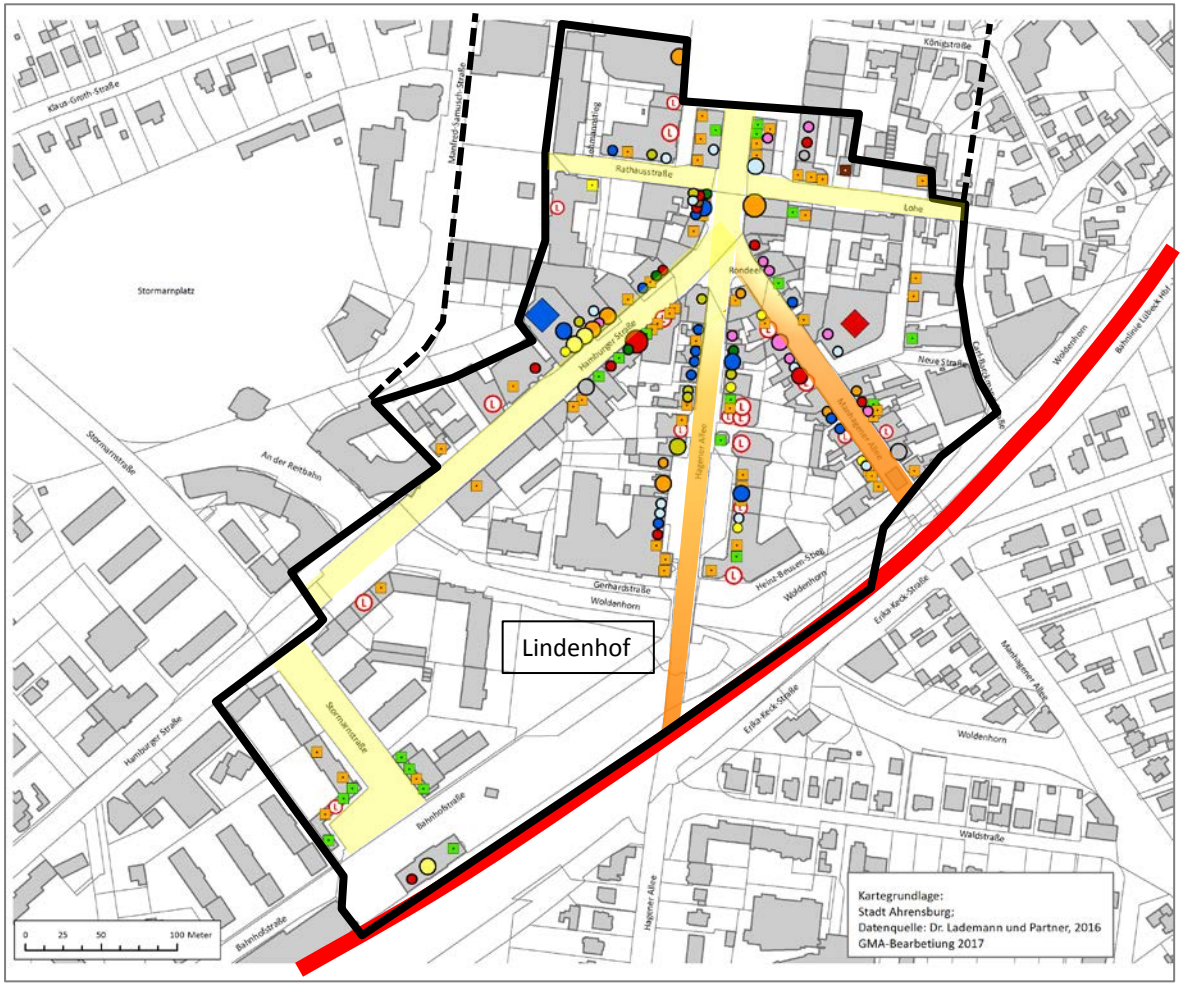
3. Südliche Innenstadt von Ahrensburg

Sortiment	Innenstadt (DLP 2016)			davon südliche Innenstadt (GMA 2017)					
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	€ / m²	VK		Brutto-Umsatz		€ / m² VK	
				in m²	in %	in Mio. €	in %	€ / m²	Abw. in %
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	***11.810***	***66,2***	***5.600***	***4.415***	***37,4%***	***19,9***	***30,1%***	***4.500***	***-19,6%***
Bekleidung/Wäsche	8.350	28,6	3.400	5.510	***66,0%***	15,5	*54,2%*	2.800	-17,6%
Schuhe/Lederwaren	1.640	5,9	3.600	990	***60,4%***	2,9	*49,2%*	2.900	-19,4%
Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel	2.480	6,5	2.600	1.265	***51,0%***	2,6	*40,0%*	2.100	-19,2%
Elektrobedarf/elektronische Medien	1.070	4,9	4.600	245	***22,9%***	1,0	*20,4%*	4.100	-10,9%
Optik	365	1,9	5.200	320	***87,7%***	1,4	*71,1%*	4.200	-19,2%
Uhren/Schmuck	520	4,8	9.200	440	***84,6%***	3,2	*66,7%*	7.300	-20,7%
Bücher/Schreibwaren	905	3,7	4.100	755	***83,4%***	3,8	*102,7%*	5.000	22,0%
Spielwaren/Hobbybedarf	1.580	4,3	2.700	640	***40,5%***	1,6	*37,2%*	2.500	-7,4%
Sportbedarf/Camping	710	2,2	3.100	0	***0,0%***	0,0	*0,0%*	0	0,0%
Haus- und Heimtextilien	1.090	2,0	1.800	620	***56,9%***	1,1	*55,0%*	1.800	0,0%
Zentrenrelevanter Bedarf	***18.710***	***64,8***	***3.500***	***10.785***	***57,6%***	***33,1***	***51,0%***	***3.100***	***-11,4%***
Möbel	2.595	3,6	1.400	0	***0,0%***	0,0	*0,0%*	0	0,0%
Gartenbedarf	210	0,7	3.300	275	***131,0%***	0,5	*71,4%*	1.800	-45,5%
Bau- und Heimwerkerbedarf	165	0,3	1.800	0	***0,0%***	0,0	*0,0%*	0	0,0%
Tierbedarf	40	0,1	2.500	0	***0,0%***	0,0	*0,0%*	0	0,0%
Nicht-zentrenrelevanter Bedarf	***3.010***	***4,7***	***1.600***	***275***	***9,1%***	***0,5***	***10,6%***	***1.800***	***12,5%***
Summe/Mittelwert	**33.530**	**135,7**	**4.000**	**15.475**	***46,2%***	**53,5**	***39,4%***	**3.500**	-12,5%

Quelle: Dr. Lademann & Partner 2016 / GMA-eigene Berechnungen 2017

- Ahrensburger Innenstadt (DLP 2016): rd. 33.500 m² VK, Brutto-Umsatz rd. 136 Mio. € bzw. rd. 4.000 € / m² VK
- Südliche Innenstadt rd. 15.500 m² bzw. flächenseitigen Anteil rd. 46,2 % → ausgeprägtes quantitatives Gewicht (fast jeder zweite Quadratmeter in der Ahrensburger Stadtmitte)
- Umsatzseitigen Stellenwert aber nur knapp 54 Mio. € (Umsatzanteil: knapp 40%).
- Rechnerische Raumleistungen rd. 3.500 € / m² (13% niedriger)
- Besonders unterdurchschnittlich: nahversorgungs- und wesentliche Teile des zentrenrelevanten Bedarfes
- Während für die Standortlagen Rondeel und (hintere) Hamburger Straße vom Grundsatz her ‚die Welt noch in Ordnung' sein dürfte, dürften speziell in den innerstädtischen Randlagen Manhagener Allee / Hagener Allee einige Betriebe bereits **Grenzertragsanbieter** darstellen.

3. Mögliche Beeinträchtigung durch geplante Lärmschutzbebauung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg



Legende

- Abgrenzung Südliche Innenstadt
- Abgrenzung ZVB
- geplante 6 m hohe Lärmschutzbebauung
- Möglicher Beeinträchtigungsgrad

Nutzungen

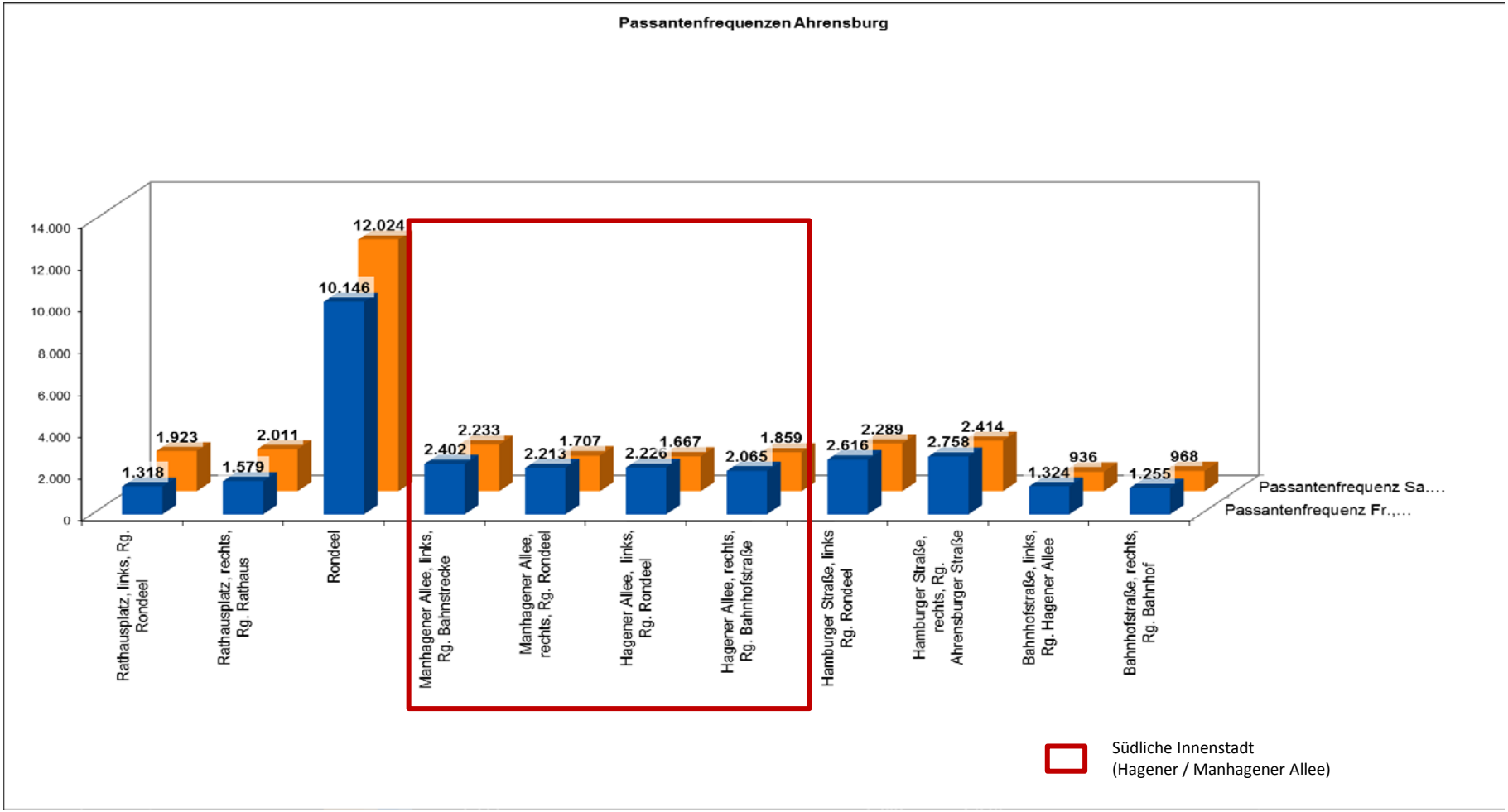
- Einzelhandelsnutzungen > 800 m²
- Einzelhandelsnutzungen < 800 m²
- Komplementärnutzungen
- Leerstände

4. Frequenzanalyse in der Innenstadt von Ahrensburg

Passantenfrequenzen in der Ahrensburger Innenstadt – methodische Vorgehensweise:

- Handzählergestützte Erhebung der Passantenfrequenz in der Innenstadt von Ahrensburg am Fr., den 16.06.2017 und Sa., den 17.06.2017 in der Zeit von 10.00 – 19.00 Uhr
- Sechs Zahlstandorte (Rathausplatz, Rondeel, Manhagener Allee, Hagener Allee, Hamburger Straße und Bahnhofstraße). Erfasst wurden die Richtungsfrequenzen (rechts / links) bzw. die am Platz ankommenden Passanten (nur Rondeel)
- Die Lage der Zählstandorte wurde vorab mit der Stadt Ahrensburg abgestimmt
- Nachfolgend werden die Zählergebnisse der Zählung insgesamt , an den einzelnen Standorten sowie deren tageszeitlichen und wochentägliche Verteilung (freitags / samstags) aufgezeigt.

4. Frequenzanalyse in der Innenstadt von Ahrensburg



4. Frequenzanalyse in der Innenstadt von Ahrensburg

- Freitag , 16. Juni und Samstag, 17. Juni 2017: an sechs Ahrensburger Zählstandorten 60.000 Passanten (~ 30.000 Personen / Tag)
- Erwartungsgemäß Standort **Rondeel** an beiden Zähltagen auf dem ersten Platz mit rd. 34 % und rd. 40 %
- Zweit- und drittwichtigste Standorte **Hamburger Straße** und **Manhagener Allee**, zwischen rd. 15 - 16 % (Hamburger Straße) bzw. rd. 14 - 15 % (Manhagener Allee)
- Plätze 4 und 5 Standort **Hagener Allee** (rd. 12 - 14 % der Besucherfrequenzen), gefolgt vom Standort **Rathausplatz**
- Schwächste Passantenfrequenzen Standort **Bahnhofstraße** (rd. 6 – 9 %)

- Mit Blick auf die **südliche Innenstadt** von Ahrensburg, für die insbesondere die beiden Geschäftslagen Manhagener Allee und Hagener Allee in der Frequenzanalyse erfasst wurden, bleibt festzuhalten, dass die beiden Geschäftsstraßenzüge im innerstädtischen Kontext 1b- / 2. Lagen sind und schon heute eine gewisse Frequenzschwäche aufweisen, die mit der geplanten Lärmschutzbebauung im Zuge der Realisierung der neuen S4 sogar noch stärker werden könnte. Die Bahnhofstraße wird von der geplanten Lärmschutzbebauung nicht nur im Stadtbild besonders betroffen sein, so dass die im Zuge der Realisierung des Lindenhof gewünschten Aufwertungsmaßnahmen konterkariert werden könnten.

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

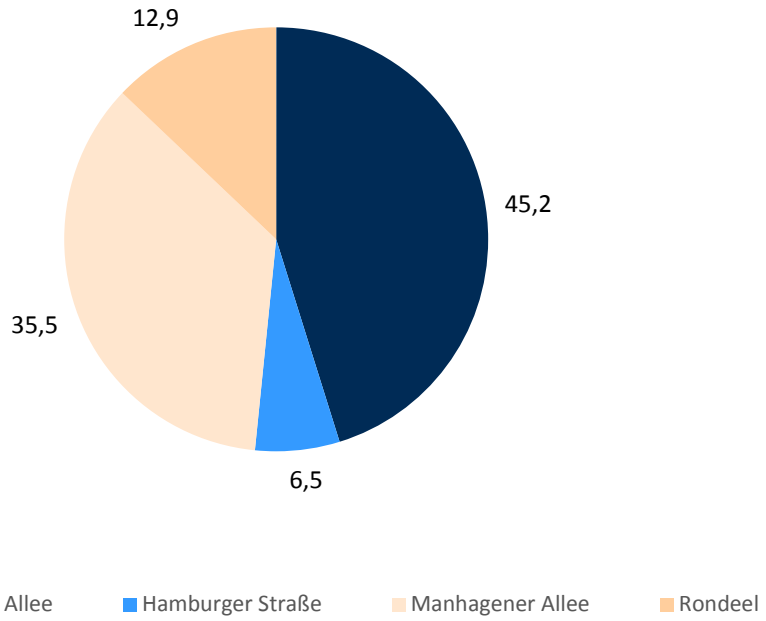
Händlerbefragung in der südlichen Ahrensburger Innenstadt – Methodische Vorgehensweise

- Tabletgestützte Händlerbefragung von 30 von der Ahrensburger Stadtverwaltung ausgewählten Händler in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg in der 24.Kalenderwoche 2017 (12. – 17. Juni 2017) in der Zeit von 10.00 – 19.00 Uhr
- Befragt wurden die Händler zu ihren betrieblichen Veränderungen / -absichten, den Zukunftsaussichten sowie ihren Meinungen, Einstellungen und Urteilen zu dem Bau hoher Lärmschutzwände im Zusammenhang mit der neuen S4.
- Die Unternehmen wurden persönlich durch zwei GMA-Mitarbeiter aufgesucht und die Befragung durchgeführt. Auf den Tablets wurden Vorher- / Nachher-Vergleiche (mit / ohne geplanter Lärmschutzbebauung) den Befragten während der Interviewsituation visualisiert / simuliert. Insgesamt wurden durch die Stadt Ahrensburg 46 Unternehmen vorausgewählt[1], von denen 30 Unternehmen durch GMA-Mitarbeiter persönlich befragt werden konnten. Die Nettoausschöpfungsquote beträgt damit 65%, was im Vergleich für Händlerumfragen ein sehr hoher Wert ist und das Interesse der Kaufmannschaft an diesem Thema nachdrücklich unterstreicht.
- Bezogen auf die Grundgesamtheit der Gewerbetreibenden Händler, Gastronomen und Dienstleistungen von 162 aktiv betriebenen Geschäftsflächen / Unternehmen entspricht dies knapp 20 %, die nach den langjährigen Erfahrungen der GMA ebenfalls als sehr guter Wert für eine mündliche Betriebsbefragung zu etikettieren ist (übliche Befragungsquoten: zwischen 5 – 15 %).
- Der Fragebogen wurde vorab mit der Stadt Ahrensburg abgestimmt.
- Nach Durchführung der Befragung hatte die GMA die Ergebnisse der offenen Fragen codiert und als Rohdatensatz in SPSS eingelesen. Darauf aufbauend wurden Kreuzzähltabellen erstellt, diese wurden teilweise graphisch aufbereitet und kurz kommentiert.
- Nachfolgend werden die Befragungsergebnisse insgesamt, an einzelnen Standorten aufgezeigt. Die Kreuzzähltabellen befinden sich im Anhang der Studie.

[1] Davon 20 Betriebe in der Hagener Allee, 13 Betriebe in der Manhagener Allee, 8 Betriebe am Rondeel, 4 Betriebe entlang der Hamburger Straße und ein Betrieb in der Großen Straße.

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

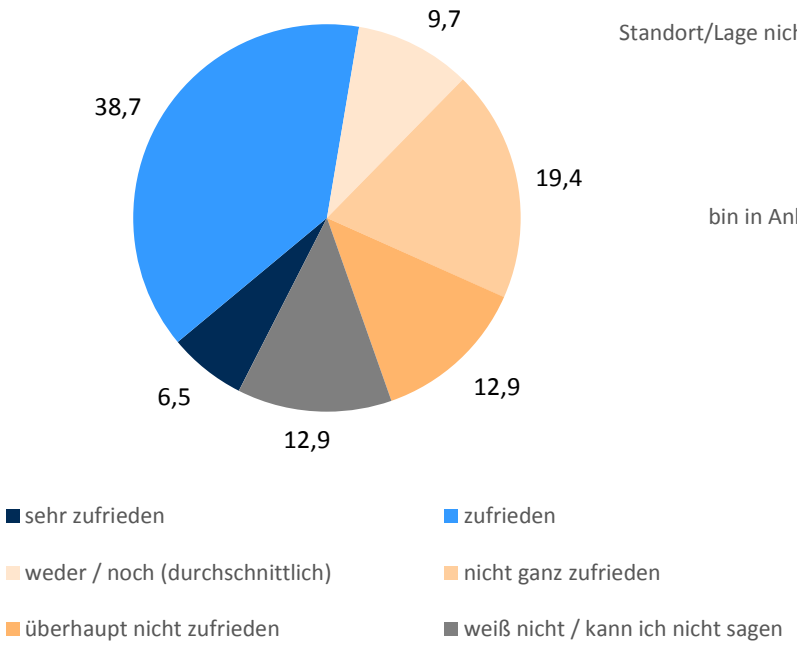
Statistik – Standortlage des Unternehmens in der südlichen Innenstadt (n = 31 befragte Betriebe)

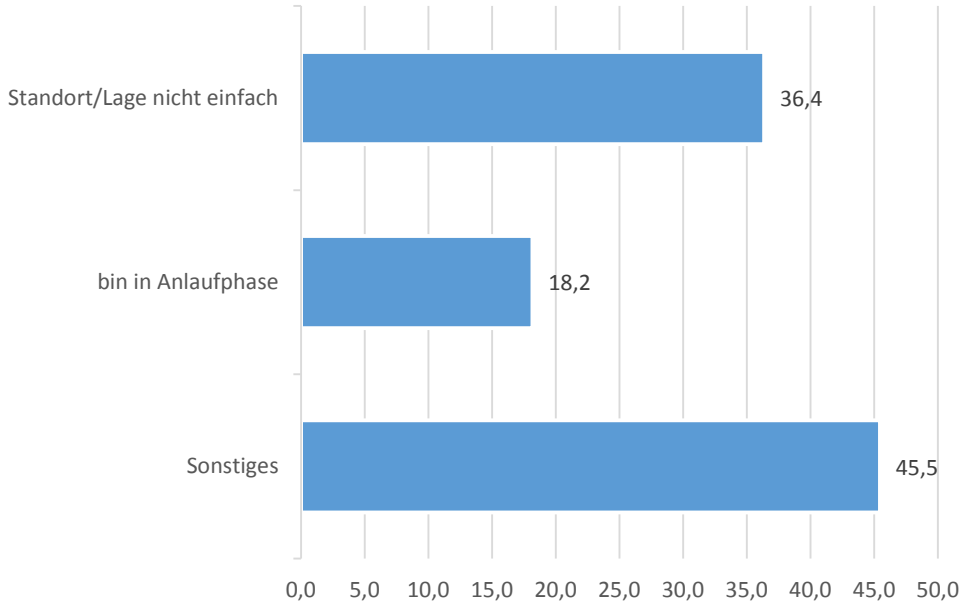


Entsprechend der räumlichen Schichtungsvorgabe wird deutlich, dass unter den befragten Händlern aus der südlichen Ahrensburger Innenstadt häuptsächlich jene teilgenommen haben, die ein Ladenlokal in der Hagener Allee (45,2 %) und Manhagener Allee (35,5 %) betreiben. Hingegen sind Betriebe mit Sitz am Rondeel (12,9 %) und entlang der Hamburger Straße (6,5 %) in der Minderheit.

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

Wie zufrieden sind Sie mit der Umsatzentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr? / kurze Begründung *(n = 31 Betriebe)*

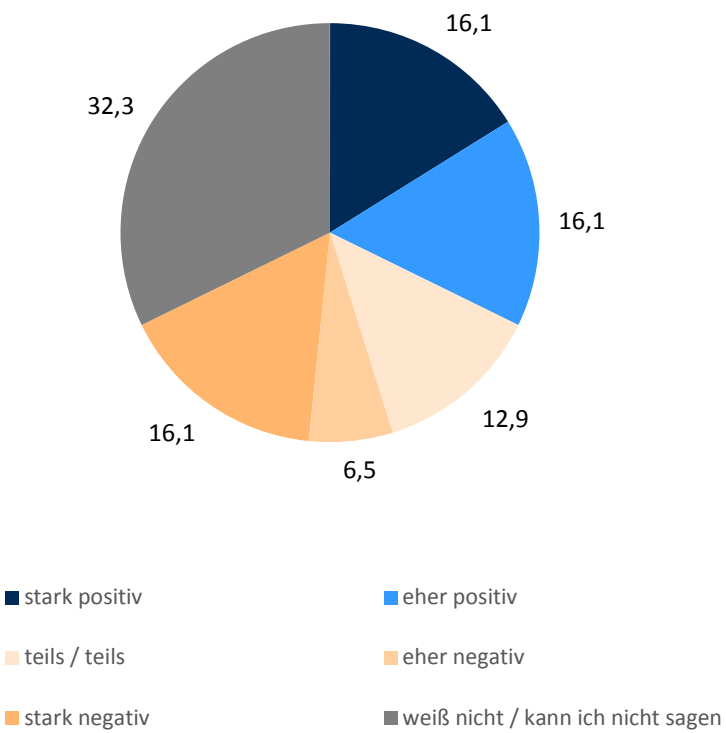




Eher gespaltenes Bild bei der Zufriedenheit mit der Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr. Etwa 45 % der befragten Betriebe äußerten sich zufrieden stellend / sehr zufrieden stellend mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr. Gut 32 % gaben an, mit dem letztjährigen Geschäftsverlauf nicht ganz / überhaupt nicht zufrieden gewesen zu sein. 10 % sehen diesbezüglich ein „weder / noch“ und weitere 13 % können / wollen sich hierzu nicht äußern.
Befragt nach möglichen Gründen für den nicht zufrieden stellenden Geschäftsverlauf werden hauptsächlich die nicht einfache Standortqualität (36,4 %) sowie eine schwierige Anlaufphase (18,2 %) angegeben.

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

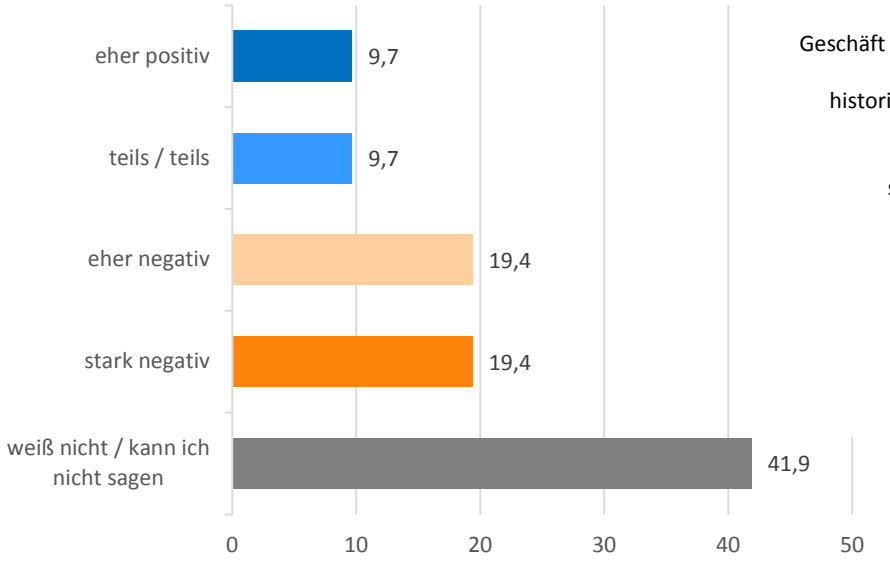
Vielleicht haben Sie schon gehört oder gelesen, dass Mitte nächsten Jahrzehnts die Inbetriebnahme der neuen S4 zwischen dem Hamburger Hauptbahnhof über Ahrensburg nach Bad Oldesloe erfolgt. Wie beurteilen Sie dies ganz generell? *(n = 31 Betriebe)*

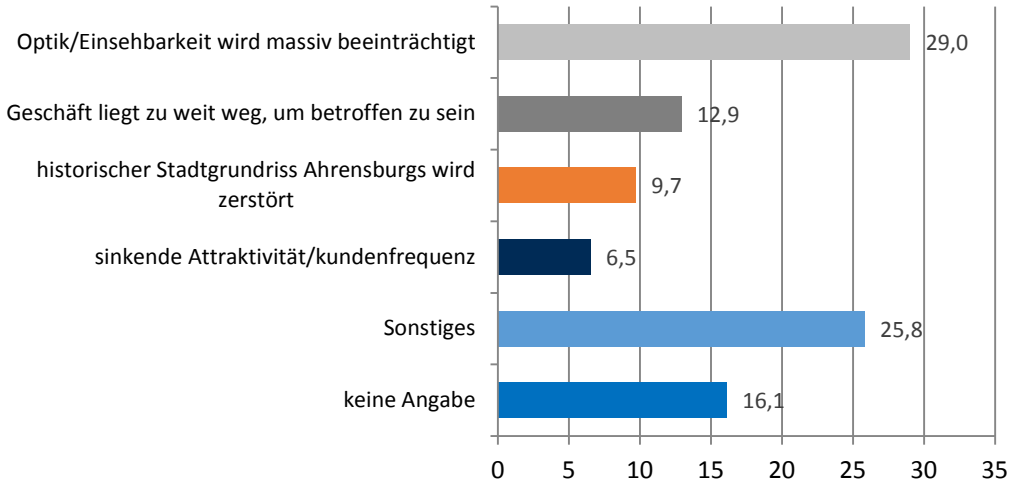


Noch gewisse Unkenntnis besteht unter der befragten Kaufmannschaft bei der Vorakzeptanz zu der neuen S4, was durch den hohen %-Anteil „weiß nicht“ (32,3 %) dokumentiert wird. Während etwa ein Drittel die neue S4 „stark positiv“ bzw. „eher positiv“ einschätzt, gibt fast ein Viertel eine „eher negative“ bzw. „stark negative“ Einschätzung. 13 % äußern sich unentschieden („teils / teils“).

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

Mit dem Bau der neuen S4 soll nach Planungen der DB Netz AG über weite Teile der Gleisanlagen des Ahrensburger Stadtgebietes eine 6 Meter hohe Lärmschutzmauer errichtet werden. Wie beurteilen Sie eine solche Maßnahme *(n = 31 Betriebe)*



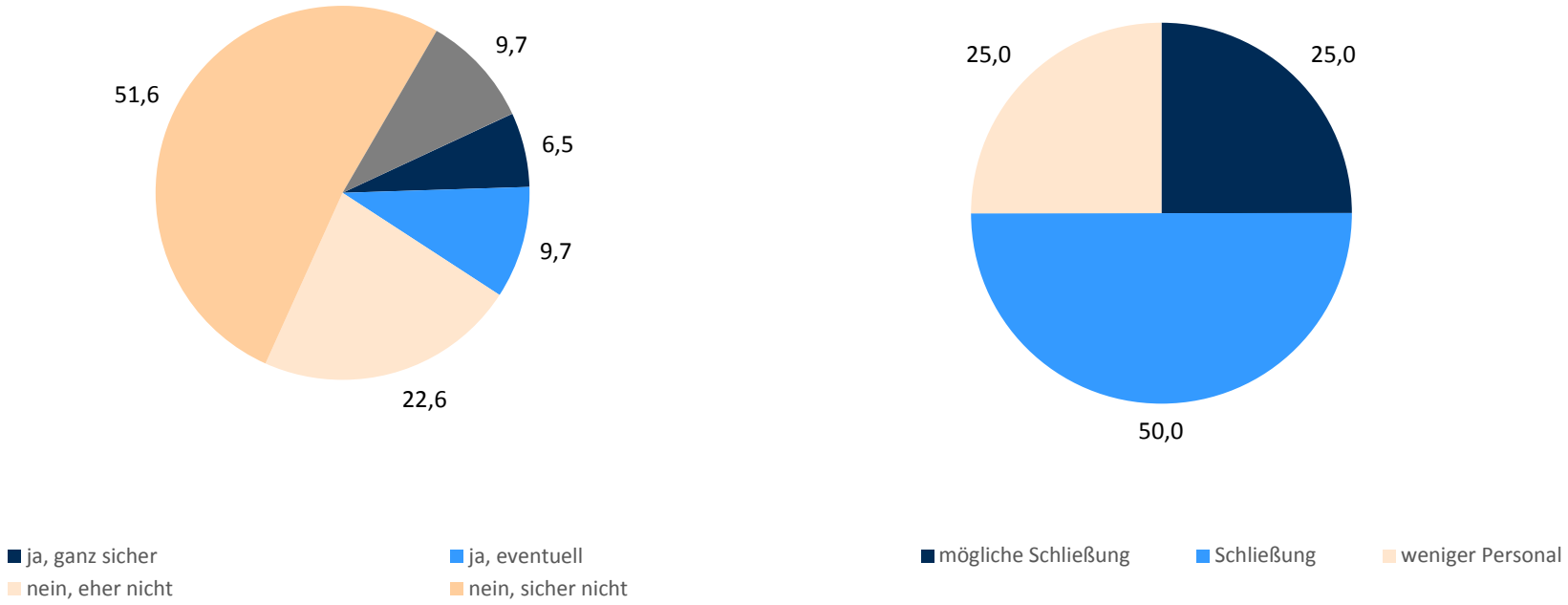


Verunsicherung unter den befragten Händlern kann infolge der geplanten Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzmauer konstatiert werden, da 42 % sich hierzu nicht äußern konnten / wollten. Unter den befragten Händlern, die eine Meinung hierzu haben, wird die geplante hohe Lärmschutzmauer klar abgelehnt („stark negativ“ / „eher negativ“ mit fast 40%), weitere knapp 10 % votieren mit „teils / teils“. Nur jeder zehnte befragte Betrieb gibt eine „eher positive“ Erwartungshaltung zum Ausdruck.

Gefragt nach den positiven, wie negativen Gründen werden primär negative Aspekte angeführt; zuvorderst „Optik / Einsehbarkeit wird massiv beeinträchtigt“ (29,0 %), gefolgt von „historischer Stadtgrundriss Ahrensburgs wird zerstört“ (12,9 %) und „sinkende Attraktivität / Kundenfrequenz“ (6,5 %). Unter eher Positivaspekten wird lediglich angeführt, dass das „Geschäft zu weit entfernt liegt, um betroffen zu sein“, was klar aufzeigt, dass auch unter der befragten Kaufmannschaft lageabhängige Auswirkungen gesehen werden.

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

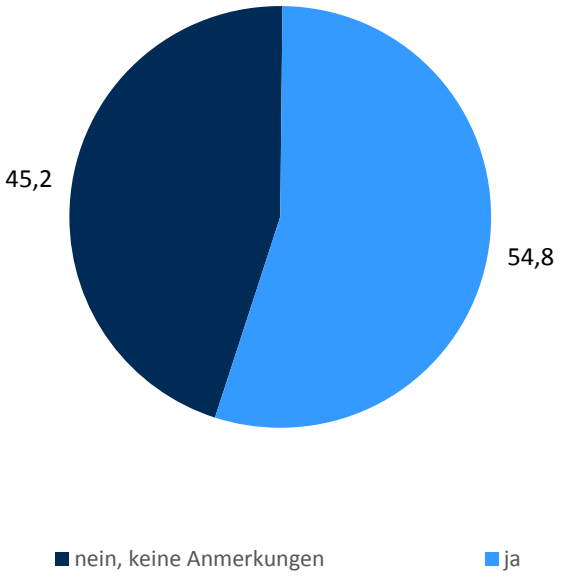
Könnte die Errichtung der geplanten Lärmschutzbebauung dazu führen, dass Sie betriebliche Veränderungen durchführen? Und was könnte das konkret sein? *(n = 31 Betriebe)*

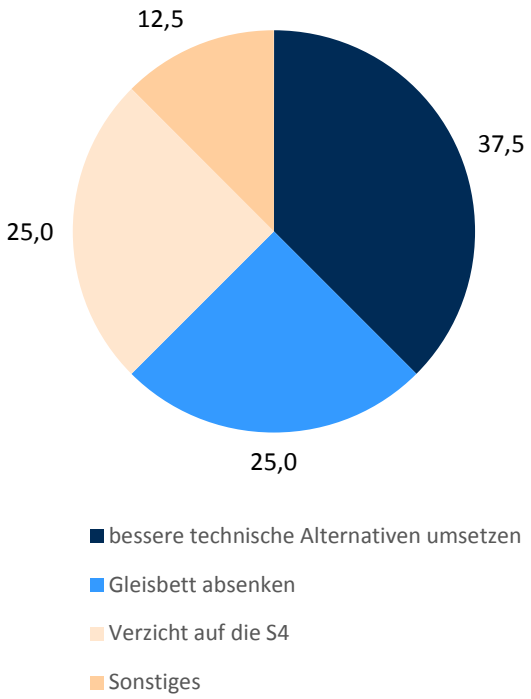


Zwar äußert die Mehrheit der befragten Händler, dass Sie keine betrieblichen Veränderungen im Geschäftsbetrieb für Ihr Ladenlokal als direkte Folge der geplanten 6 m hohen Lärmschutzbebauung erwartet („nein, sicher nicht“: 51,5 % und „nein, eher nicht“: 22,6 %), allerdings geben auch gut 16 % der befragten Unternehmen an, dass sie betriebliche Veränderungen („ja, ganz sicher“ und „ja, eventuell“) als direkte Folge der geplanten Lärmschutzwände erwarten. Zwei Betriebe würden dann ihren Betrieb schließen, ein weiteres Unternehmen kann dies nicht ausschließen. Ein Händler würde weniger Personal beschäftigen (müssen).

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

Haben Sie Anregungen an die Stadt Ahrensburg / Deutsche Bahn AG im Kontext mit der geplanten Lärmschutzbebauung? – Anregungen an die Deutsche Bahn AG *(n = 31 Betriebe)*

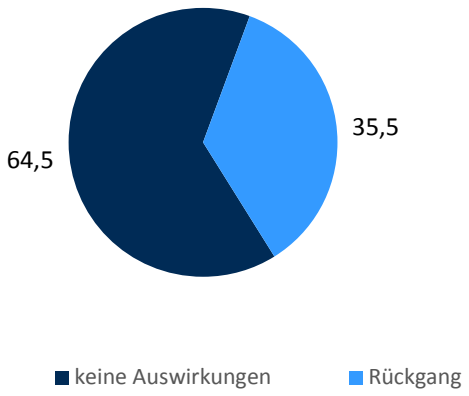


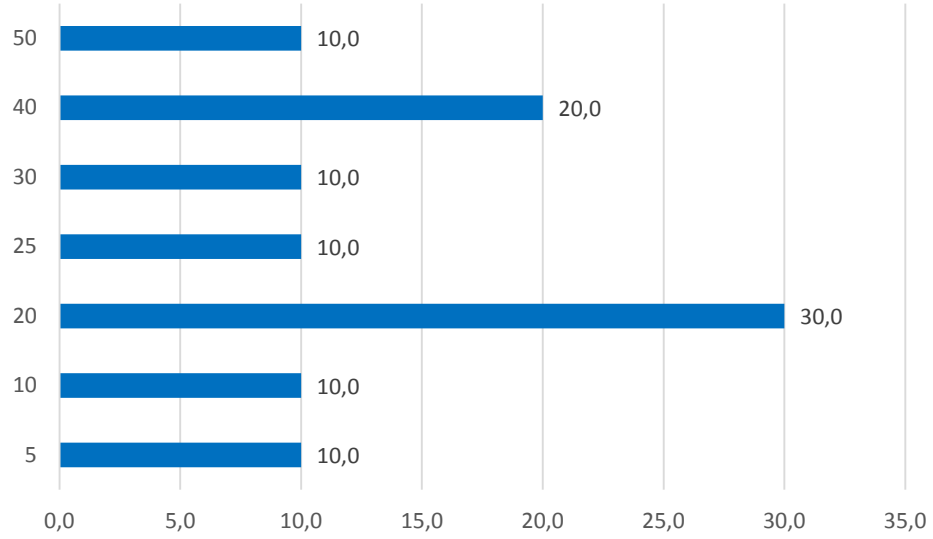


Mögliche Anregungen seitens der befragten Kaufmannschaft für die Deutsche Bahn AG betreffen vor allem „bessere technische Alternativen umsetzen“ (37,5 %), „Verzicht auf die S4 “ (25,0 %) und „Gleisbett absenken “ (25,0 %).

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

Wie würden Sie die Auswirkungen dieser Lärmschutzbebauung für Ihren Betrieb, gemessen an folgenden Faktoren konkret einschätzen) - Frequenz *(n = 31 Betriebe)*



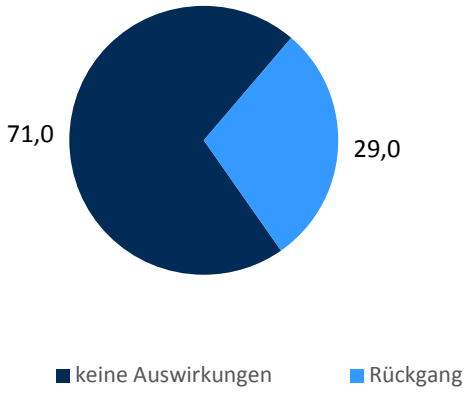


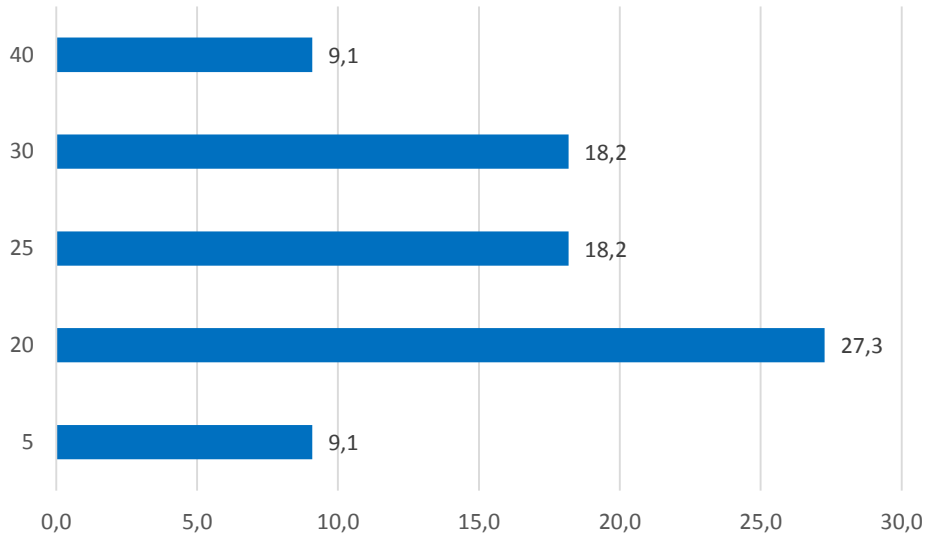
Mittelwert Frequenzrückgang: - 26 %

Gut ein Drittel der befragten Betriebe (35,5 %) sieht konkrete Frequenzauswirkungen als direkte Folge der Errichtung von 6 m hohen Lärmschutzwänden; zwei Drittel erwarten keine negativen Auswirkungen.
Gefragt nach dem erwarteten %-ualen Rückgang der Frequenz werden unterschiedlich hohe Angaben gemacht. Der Mittelwert für die zehn Betriebe mit rückläufiger Frequenzerwartung beträgt 26 %.

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

Wie würden Sie die Auswirkungen dieser Lärmschutzbebauung für Ihren Betrieb, gemessen an folgenden Faktoren konkret einschätzen) - Umsatz *(n = 31 Betriebe)*



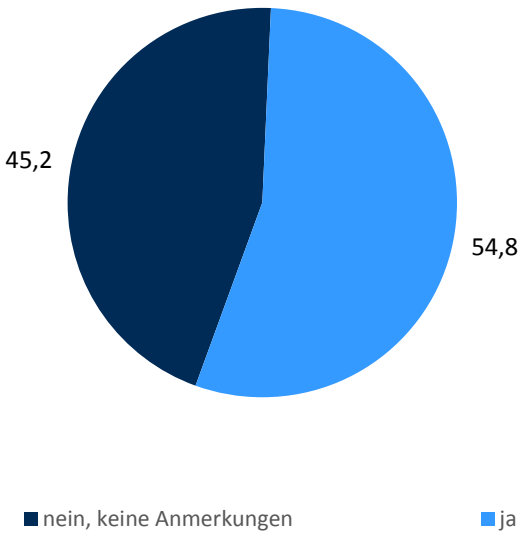


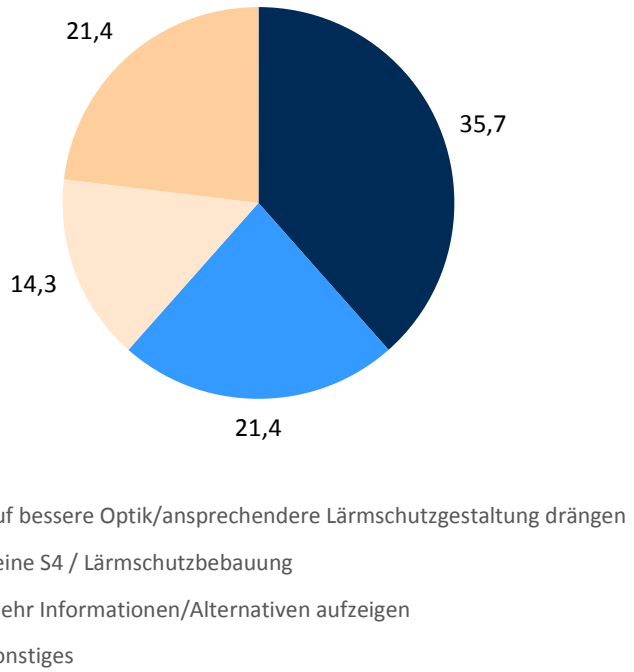
Mittelwert Umsatzrückgang: - 24 %

Eine ähnlich hohe Negativentwicklung wird auch für den Umsatz gesehen. Fast ein Drittel der befragten Betriebe (29,0 %) sehen konkrete Umsatzauswirkungen als direkte Folge der Errichtung von 6 m hohen Lärmschutzwänden; gut zwei Drittel erwarten keine negative Auswirkungen.
Auch hier wird der erwartete %-uale Rückgang des Umsatzes unterschiedlich eingeschätzt. Der Mittelwert für die zehn Betriebe mit rückläufiger Umsatzerwartung beträgt 24 %.

5. Ergebnisse der Händlerbefragung in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg

Haben Sie Anregungen an die Stadt Ahrensburg / Deutsche Bahn AG im Kontext mit der geplanten Lärmschutzbebauung? – Anregungen an die Stadt Ahrensburg *(n = 31 Betriebe)*





Gefragt nach Anregungen für die Stadt Ahrensburg im Zusammenhang mit der Lärmschutzbebauung gaben 45 % an Anregungen für die Stadtverwaltung zu haben (55 % hatte keine Anregungen). Mögliche Anregungen seitens der befragten Kaufmannschaft betrafen das Drängen auf eine „bessere Optik / ansprechendere Lärmschutzbebauung“ (35,7 %), „mehr Information / Alternativen aufzeigen“ (21,4 %) und überhaupt „keine S4 / Lärmschutzbebauung“ (21,4 %).

6. Wirtschaftliche Auswirkungen hoher Lärmschutzwände auf die südliche Innenstadt...

6.1 Wirtschaftliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich

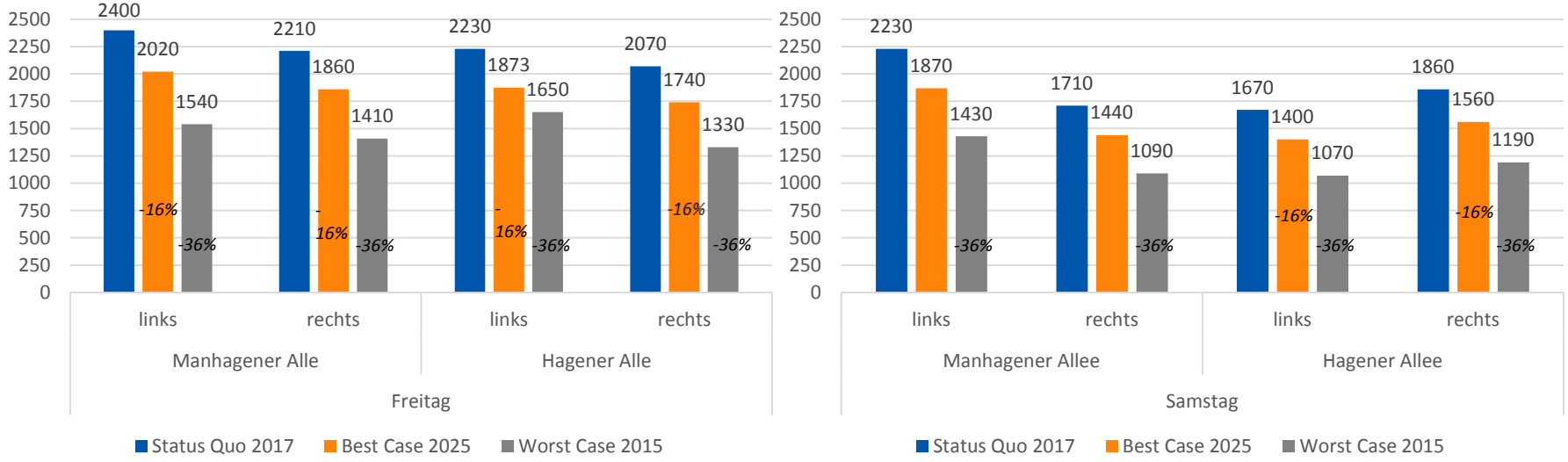
- Die Analyse hat klar gezeigt, dass mögliche anzunehmende Auswirkungen der geplanten Errichtung von 6 m hohen Lärmschutzwänden den zentralen Versorgungsbereich Ahrensburgs in seiner Gesamtheit nicht nachhaltig schwächen und dessen Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigen werden.
- Im Falle der Realisierung der geplanten Lärmschutzbebauung wird Ahrensburg seine zentralörtlliche Versorgungsfunktion in der Gesamtheit ebenso weiterhin wahrnehmen können, wie die wohnungsnahen Versorgungsaufgaben. Die innerstädtischen Passantenläufe werden sich aus Sicht der GMA ebenfalls nicht sonderlich ändern und können aus innerstädtischer Sicht insgesamt nach Realisierung der Lärmschutzbebauung als weitgehend stabil etikettiert werden.

- Unterhalb des innerstädtischen Gesamtradars sind allerdings **kleinräumigere / lagebezogene Auswirkungen** in der Handelsstruktur sehr wahrscheinlich. Die GMA erwartet eine Lageverschlechterung der einzelhändlerischen Lagequalität als direkte Folge der Errichtung der geplanten Lärmschutzbebauung, die wahrscheinlich irreversibel sein dürfte. Vor allem die Handelslagen Hagener Allee und Manhagener Allee, die schon heute einzelhändlerisch unter Druck stehen und schon heute einiges an Lagequalität einbüßen mussten, werden an einzelhändlerischem Profil weiter verlieren und noch weniger nachgefragt, als sie es heute schon sind.
- Einhergehend mit der zu erwartenden Lageverschlechterung werden die Passantenfrequenzen in diesen Lagen als direkte Folge von nachlassender Lagequalität wahrscheinlich deutlich zurück gehen. Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen, die auf einen kontinuierlich Passantenstrom angewiesen sind, kämen hier dann zunehmend weniger als Nutzer in Betracht. Eine Zunahme der ohnehin nennenswerten Leerstandsituation in diesem Citybereich wäre alles andere als unwahrscheinlich, wobei dieser Leerstand dann nicht mehr fluktuationsbedingt, sondern strukturell wäre.
- Sicher ist aber, dass die ohnehin fragil erscheinende kleinteilige inhabergeführte Ladenstruktur weiter geschwächt würde und die Voraussetzungen für den Langfristbetrieb ganz maßgeblich erschwert.

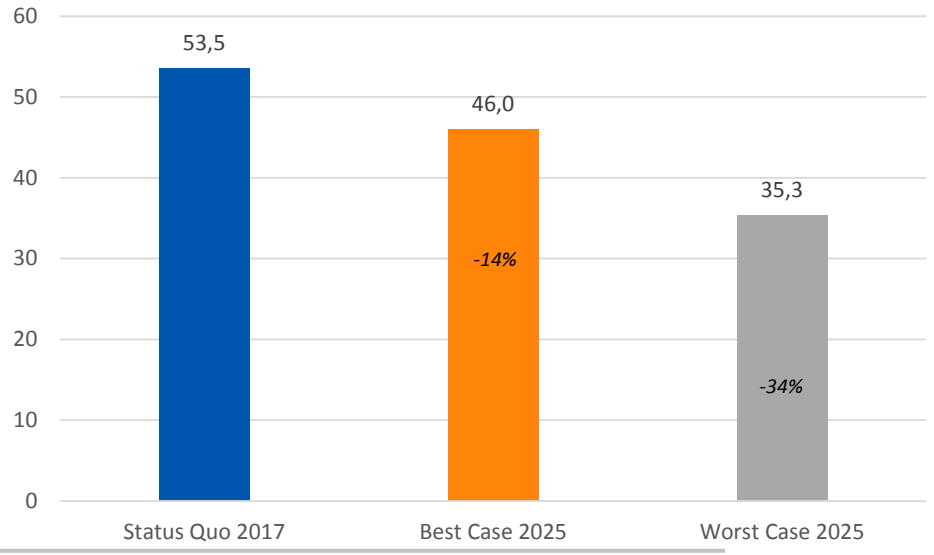
- GMA-Umsatzvorausschau in **zwei Szenarien** (best case / worst case), um Bandbreite der Entwicklungen aufzeigen sowie mögliche Fehlertoleranzen abbilden zu können.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen hoher Lärmschutzwände auf die südliche Innenstadt

Graphik: GMA-Modellrechnung *Frequenzentwicklung* in ausgewählten Lagen der südlichen Innenstadt von Ahrensburg



Graphik: GMA-Modellrechnung *Umsatzentwicklung* in ausgewählten Lagen der südlichen Innenstadt von Ahrensburg



6. Wirtschaftliche Auswirkungen hoher Lärmschutzwände auf die südliche Innenstadt

6.2 GMA-Empfehlungen für den südlichen Innenstadtbereich

- Die vorstehende Analyse hat klar aufgezeigt, dass die geplante Errichtung von 6 m hohen Lärmschutzwänden zu wirtschaftlichen Auswirkungen in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg induzieren wird. Betroffen werden hiervon in allererster Linie die beiden Straßenzüge Manhagener Allee und Hagener Allee sein, die an einzelhändlerischer / gewerblicher Lagequalität verlieren und Frequenz und Umsatz einbüßen werden.
- Auch wenn die Baumaßnahme grundsätzlich weder von der Stadt Ahrensburg, noch von der örtlichen Kaufmannschaft in Frage gestellt wird, sollte in den Vorgesprächen der Stadtverwaltung mit der Deutsche Bahn AG zur Vorbeugung möglicher Negativentwicklungen kurzfristig alles daran gesetzt werden, um die Umsetzbarkeit **technischer Alternativvarianten** zu prüfen. Nur so könnte aus Sicht der GMA vermieden werden, dass Teile der südlichen Innenstadt einen trading-down-Strudel mit eindeutiger Abwärtsbewegung geraten. Die Kaufmannschaft hat sich in der Befragung u.a. für die Umsetzung besserer, optisch ansprechenderer Alternativen sowie dem gänzlichen Verzicht auf die Lärmschutzbebauung etc. ausgesprochen. Auch die bereits diskutierten Alternativvarianten niedrigerer Lärmschutzwände oder eines gläsernen Bauwerks sollten parallel erwogen und auf ihre Machbarkeit geprüft werden,

- Sollte alles dies - aus welchen Gründen auch immer - vollkommen ausgeschlossen sein, ist der Stadt Ahrensburg zu empfehlen darauf hinzuwirken, dass die baulichen / optischen Eingriffe so gering wie möglich ausfallen und weiterhin eine größtmögliche Transparenz in den gewachsenen Sichtachsen im historischen, barocken Stadtbild möglich ist.
- Zur größtmöglichen Kompensation wäre aus Sicht der Gutachter unbedingt auch die Aktivierung von Flächenpotenzialen am Südende der südlichen Innenstadt zu prüfen, um hier einen weiteren Frequenzbringer / Magnet zu platzieren, der die Kundenströme auch künftig hierhin bis an das Ende dieser Handelslagen zieht. Dieser Frequenzbringer könnte aus dem Einzelhandel (z.B. Supermarkt, Drogeriemarkt), aber auch aus dem Bereich der öffentlichen Hand (u.a. Verwaltungsflächen) rekrutiert werden. Da Edeka dem Vernehmen nach offenbar gewillt ist, den bestehenden Standort Manhagener Allee aufzugeben, sollten allerdings die diesbezüglichen Perspektiven auch nicht überschätzt werden.
- Zu prüfen wäre aus Sicht der Gutachter auch, ob gemäß des PACT-Gesetzes (Gesetz zur Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen vom 13. Juli 2006) die Möglichkeit bestünde, über die Grundstückseigentümer, Freiberufler und Gewerbetreibende die beiden Straßenzüge Manhagener Allee und Hagener Allee als Standortgemeinschaften mit entsprechenden finanziellen Mitteln auszustatten und so einen übergreifenden Beitrag zum Erhalt der randständigen Handelslagen zu leisten.