



Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg

B-Plan Nr. 88 a

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 68 0
F 0451-289 68 21
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleiterin: Julia Lemke

Lübeck, 05. Juli 2018

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Lübeck.

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|--|----|---|----|
| 1 Auftrag und Aufgabenstellung..... | 5 | 5 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung..... | 35 |
| 2 Ausführungen zum Planvorhaben in Ahrensburg – Standort Beimoorweg..... | 8 | 6 Abschließende Bewertung und Empfehlung..... | 39 |
| 2.1 Beschreibung des Planvorhabens | 8 | | |
| 2.2 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes..... | 10 | | |
| 3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse..... | 13 | | |
| 3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet | 14 | | |
| 3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet | 15 | | |
| 3.2.1 Angebotssituation in der Stadt Ahrensburg | 15 | | |
| 3.2.2 Angebotssituation in der Stadt Bargteheide | 18 | | |
| 3.2.3 Angebotssituation in der Gemeinde Großhansdorf..... | 19 | | |
| 3.2.4 Angebotssituation in der Gemeinde Ammersbek | 20 | | |
| 3.2.5 Angebotssituation in der Gemeinde Delingsdorf | 20 | | |
| 3.2.6 Angebotssituation in der Gemeinde Hammoor | 21 | | |
| 3.2.7 Angebotssituation in der Gemeinde Stapelfeld | 21 | | |
| 3.2.8 Angebotssituation im relevanten Hamburger Stadtgebiet...22 | | | |
| 4 Ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens..... | 24 | | |
| 4.1 Rechtliche Einordnung..... | 24 | | |
| 4.2 Vorbemerkung zur Umsatzumverteilung..... | 25 | | |
| 4.3 Ökonomische Wirkungsanalyse | 27 | | |
| 4.3.1 Verkaufsflächenstruktur und Umsatzerwartung des Planvorhabens am Beimoorweg..... | 27 | | |
| 4.3.2 Auswirkungsanalyse des Planvorhabens am Beimoorweg...28 | | | |
| 4.3.3 Fazit und Empfehlung..... | 34 | | |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Lage des Plangebietes in Ahrensburg (Makrostandort)..... | 8 |
| Abb. 2: | Lage des Plangebietes in Ahrensburg (Mikrostandort)..... | 9 |
| Abb. 3: | Lage des Planvorhabenstandortes in Ahrensburg (Luftbild)..... | 10 |
| Abb. 4: | Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes Ahrensburg..... | 11 |
| Abb. 5: | Untersuchungsgebiet Planvorhaben Ahrensburg..... | 14 |
| Abb. 6: | Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im Untersuchungsgebiet..... | 15 |
| Abb. 7: | Vorhabenrelevante Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Ahrensburg..... | 16 |
| Abb. 8: | schematische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt..... | 18 |
| Abb. 9: | Einzelhandel in der Stadt Bargteheide..... | 19 |
| Abb.10: | Einzelhandel in Großhansdorf..... | 20 |
| Abb.11: | Einzelhandel in der Gemeinde Ammersbek..... | 20 |
| Abb.12: | Einzelhandel in der Gemeinde Delingsdorf..... | 21 |
| Abb.13: | Wettbewerber in der Gemeinde Hammoor..... | 21 |
| Abb.14: | Wettbewerber in der Gemeinde Stapelfeld..... | 22 |
| Abb.15: | Wettbewerber in der Stadt Hamburg..... | 23 |
| Abb.16: | Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens am Beimoorweg..... | 28 |
| Abb.17: | Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens am Beimoorweg..... | 29 |
| Abb.19: | Verflechtungsbereich der Stadt Ahrensburg..... | 36 |
| Abb.20: | Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes..... | 37 |
| Abb.21: | Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes..... | 37 |

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Ausgangssituation

In der Stadt Ahrensburg wird bereits seit einigen Jahren die Realisierung eines Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes am Beimoorweg diskutiert. Im Detail ist die Standortverlagerung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI vom Kornkamp an den Planvorhabenstandort südlich des Beimoorwegs vorgesehen. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung von ergänzenden Fachmärkten (Möbelfachmarkt, Tierfutterfachmarkt) geplant.

Die cima hat bereits im Sommer 2012 eine gutachterliche Stellungnahme für die geplante Standortverlagerung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters sowie die ergänzende Realisierung von Fachmärkten in verschiedenen Entwicklungsvarianten erarbeitet.

Mittlerweile haben sich jedoch Änderungen hinsichtlich der geplanten Sortiments- und Verkaufsflächengestaltung ergeben. Die hier vorgelegte gutachterliche Stellungnahme beinhaltet eine Aktualisierung des geplanten Betriebstypen- und Branchenmix am Standort Beimoorweg:

- Der heute am Standort Kornkamp adressierte Lebensmittelfrischemarkt FAMILA ist hinsichtlich seiner Verkaufsflächenstruktur und Ladengestaltung als veraltet zu bewerten. Das Unternehmen plant die Verkaufsstätte am Kornkamp aufzugeben und im Süden des Beimoorweg ein neues und modernes Ladenlokal zu bauen. Eine Erweiterung und Modernisierung am derzeitigen Standort ist aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts nicht möglich. Im Zuge der Standortverlagerung ist für FAMILA eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf zukünftig 6.200 m² (inkl. Konzessionärszone) vorgesehen. Das bestehende

Baurecht für Einzelhandel am Standort Kornkamp wird aufgehoben und als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel definiert.

- Im Norden des Kornkamp ist heute zudem der Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden. Auch für diesen Standort sind Maßnahmen zur Modernisierung der Immobilie und zur Optimierung der Verkaufsflächen und Ladengestaltung augenscheinlich erforderlich. Da der Lebensmittelmarkt jedoch als Mieter in einer Gewerbeimmobilie untergebracht ist, ist eine Erweiterung und Modernisierung der Verkaufsstätte nicht umsetzbar. Der ALDI Lebensmitteldiscounter würde ebenfalls durch einen Neubau am Beimoorweg ersetzt werden. Mit dem geplanten Neubau ist eine Erweiterung und Modernisierung der Verkaufsfläche von heute 850 m² auf zukünftig 1.300 m² angedacht.
- Ergänzend ist die Neuansiedlung eines Möbelmarktes (4.000 m² Verkaufsfläche) und eines Fachmarktes für Zooartikel und Tierfutter (1.000 m² Verkaufsfläche) Bestandteil der Planungen.

Für die beschriebene Einzelhandelsentwicklung ist eine gutachterliche Bewertung der Planungen erforderlich, die sowohl die geplanten Verlagerungen und Modernisierung der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe als auch der ergänzenden Neuansiedlungen analysiert und bewertet.

Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklungen auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Ahrensburger Stadtgebietes und seine planungsrechtliche Zulässigkeit.

Auftraggeber

- Stadt Ahrensburg

Zeitraum

- Juni/ Juli 2018

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes am Beimoorweg in der Stadt Ahrensburg
- Wettbewerbsanalyse in der Stadt Ahrensburg und im räumlich definierten Umland
- Bewertung des von Entwicklerseite vorgeschlagenen Branchen- und Dimensionierungskonzeptes für den Nahversorgungs- und Fachmarktstandort Beimoorweg in Ahrensburg
- Wirkungsanalyse für die geplanten Einzelhandelsentwicklungen (Kaufkraftstromanalyse, zu erwartende Umsatzumverteilungen)
- Darstellung und Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen in der Stadt Ahrensburg sowie im betroffenen Umland
- Abschließende Empfehlung zur Realisierung des Planvorhabens: Branchen- und Sortimentempfehlungen, Verkaufsflächendimensionierung

Vorbemerkung zur Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wurde eine Betrachtung der Wettbewerbssituation in der Stadt Ahrensburg sowie dem definierten Untersuchungsgebiet vorgenommen. Im Juni 2018 wurde durch das cima-Projektteam eine Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Sortimente Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Möbel, Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Hausrat und Tierfutter/ Zooartikel im Stadtgebiet

Ahrensburg sowie in den umliegenden Gemeinden Großhansdorf, Ammersbek, Delingsdorf, Hammoor und Stapelfeld, der Stadt Bargteheide sowie den relevanten Hamburger Stadtteilen Rahlstedt und Volksdorf durchgeführt.

- In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle wettbewerbsrelevanten Verkaufsflächen erfasst, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden die Wettbewerber erst ab einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m² in der Bestandsanalyse berücksichtigt.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ahrensburg. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort Beimoorweg in Ahrensburg erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB, des LEP Schleswig-Holstein 2010 und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahrensburg (cima 2012).

Nachfrageanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Ahrensburg sowie im definierten Umland wurde auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen, warengruppenspezifischer Verbrauchsausgaben und des örtlichen Kaufkraftniveaus berechnet.

Wirkungsanalyse

- Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF¹ berechnet.

Abschließende gutachterliche Stellungnahme

- Die erzielten Projektergebnisse gehen in die abschließende Wertung zur Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung sowie den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahrensburg (cima 2012) in die Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise ein.

¹ Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Denk- und Rechenmodell das Einkaufsattractivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen miteinander gewichtet. Die cima hat langjährige Erfahrung, die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

2 Ausführungen zum Planvorhaben in Ahrensburg – Standort Beimoorweg

2.1 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Ahrensburg wird bereits seit einigen Jahren die Realisierung eines Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes am Beimoorweg diskutiert. Im Detail ist die Standortverlagerung des FAMILIA Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI vom Kornkamp an den Planvorhabenstandort südlich des Beimoorwegs vorgesehen. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung von ergänzenden Fachmärkten (Möbelfachmarkt, Tierfutterfachmarkt) geplant.

Der Planvorhabenstandort befindet sich im Nordosten der Stadt Ahrensburg in einer nicht-integrierten, verkehrsorientierten Lage.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabens innerhalb der Stadt Ahrensburg:

Abb. 1: Lage des Plangebietes in Ahrensburg (Makrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap

Bearbeitung: cima 2018

Der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und der Lebensmitteldiscounter ALDI sind heute am nördlichen Kornkamp zu finden. Weder FAMILA noch ALDI verfügen über moderne und marktgerechte Verkaufsflächenstrukturen; Maßnahmen zur Modernisierung und Attraktivierung sind dringend erforderlich.

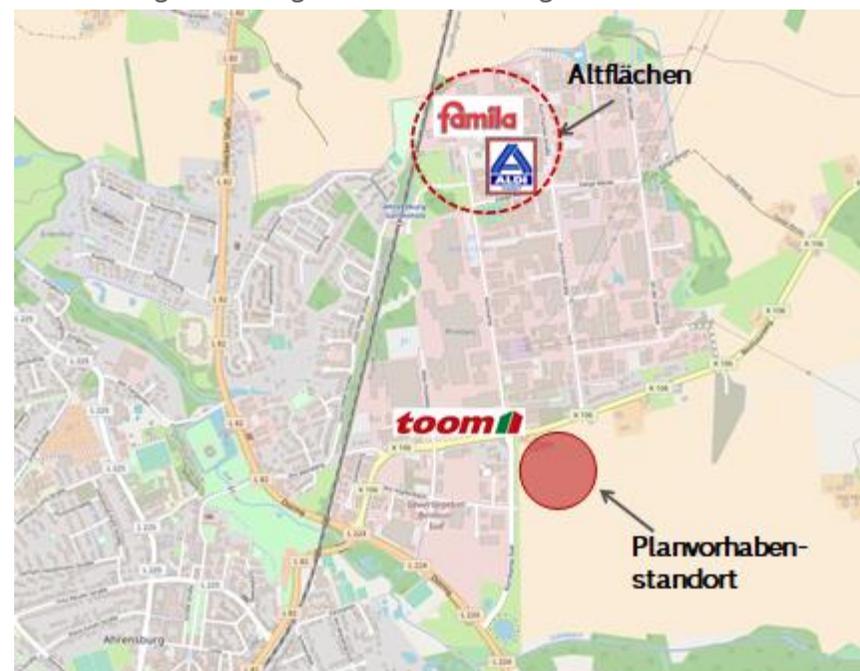
Im Rahmen der diskutierten Planungen wird FAMILA die Verkaufsstätte am Kornkamp aufgeben und im Süden des Beimoorweg ein neues und modernes SB-Warenhaus bauen. Im Zuge der Standortverlagerung ist für FAMILA eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf zukünftig 6.200 m² (inkl. Konzessionärszone) vorgesehen.

Darüber hinaus plant der Lebensmitteldiscounter ALDI am Beimoorweg einen modernen Markt zu errichten. Mit dem geplanten Neubau ist eine Erweiterung und Modernisierung der Verkaufsfläche von heute 850 m² auf zukünftig 1.300 m² angedacht.

Mit der avisierten Standortverlagerung der heute im Norden des Kornkamp adressierten FAMILA Marktes und des ALDI Lebensmitteldiscountmarktes auf die im Süden des Beimoorweg vorgesehenen Flächenareale wird zudem eine Neuordnung und Neustrukturierung der Altflächen möglich. Die Stadt Ahrensburg strebt hier eine ausschließlich gewerblich geprägte Nutzungsstruktur an. Das bestehende Baurecht für Einzelhandel am Standort Kornkamp wird aufgehoben und als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel definiert.

Ebenfalls Bestandteil der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsanalyse ist die Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes mit 4.000 m² Verkaufsfläche und eines Tierfutterfachmarktes mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche.

Abb. 2: Lage des Plangebietes in Ahrensburg (Mikrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima 2018

Das hier konkret diskutierte Planareal (siehe Abb. 2) befindet sich auf dem im Süden an den Beimoorweg andockenden Grundstück. Der Standortbereich wird bereits heute durch vorwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzt; nördlich des Beimoorweg ist der Bau- und Gartenfachmarkt TOOM vorhanden.

Insgesamt umfassen die Planungen bis zu 12.500 m² Verkaufsfläche. Aufgrund der geplanten Standortverlagerungen bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe (FAMILA, ALDI) gehen dennoch nur rd. 7.100 m² Verkaufsfläche in die nachfolgende ökonomische Wirkungsanalyse ein.

Voraussetzung für die Genehmigung der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung) durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und kommunalen Entwicklungszielen (vgl. Einzelhandelskonzept Ahrensburg, cima 2012).

Es ist die Frage zu beantworten, ob die geplante Einzelhandelsentwicklung negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Stadt Ahrensburg und im definierten Umland zur Folge hat und nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung steht.

Abb. 3: Lage des Planvorhabenstandortes in Ahrensburg (Luftbild)



Quelle: google earth professional
 Bearbeitung: cima 2018

2.2 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes

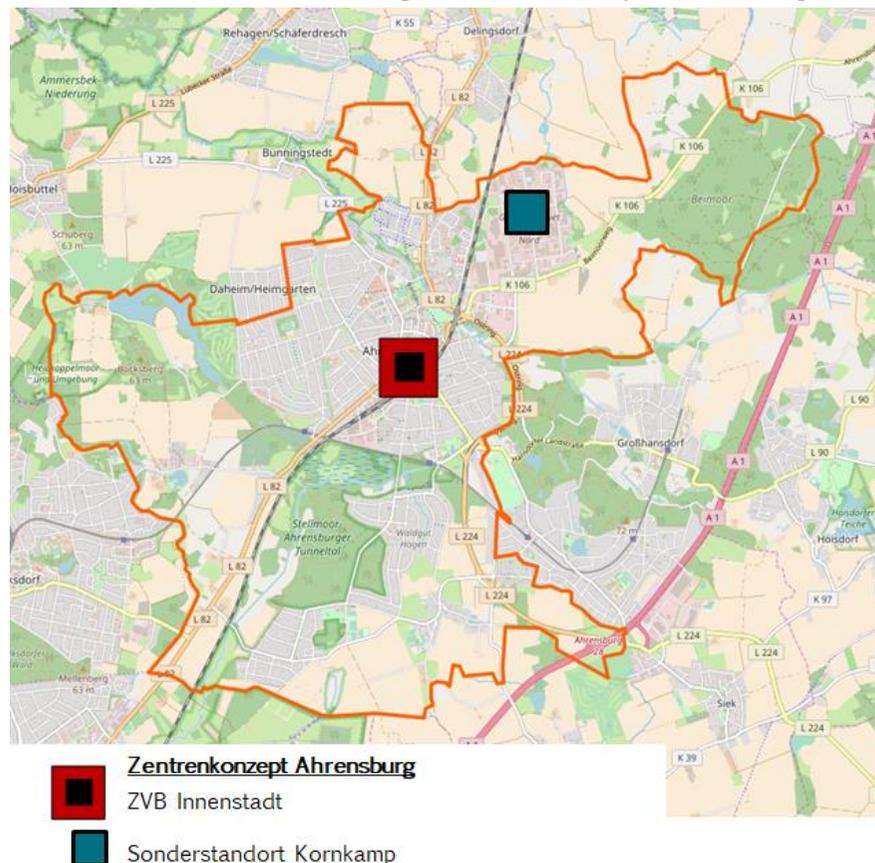
Für die Stadt Ahrensburg liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 (cima) vor. Das Einzelhandelsgutachten definiert drei bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet. Neben der Innenstadt (Hauptzentrum) als wichtigste Einzelhandelslage im Stadtgebiet ist der Standortbereich Hamburger Straße/ Bahnhofstraße als ein Standort mit lokaler Versorgungsfunktion² ausgewiesen. Als Sonderstandort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ist der Fachmarktstandort Kornkamp Bestandteil des Zentrenkonzeptes.³

Darüber hinaus sind insgesamt drei solitäre Nahversorgungsstandorte an der Bogenstraße (ALDI Lebensmitteldiscounter), Reeshoop (NETTO Lebensmitteldiscounter) und Am Hagen (EDEKA Lebensmittelrischemarkt).

² Der Standort übernimmt nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches

³ Vgl. Einzelhandelsgutachten für die Stadt Ahrensburg (cima 2012)

Abb. 4: Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes Ahrensburg



Kartengrundlage: OpenStreetMap
 Bearbeitung: cima 2018

Folgende Zielsetzungen sind für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben in Ahrensburg relevant:

- [...] Die heute gut entwickelten, innerstädtischen Nahversorgungsstrukturen sind als wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt zu erhalten.

- Den bestehenden Nahversorgungsanbietern (außerhalb der Innenstadt) sollte die Möglichkeit gegeben werden, sich den geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsstandorte anzupassen. Ziel sollte die Entwicklung/ Sicherung der Angebotsstruktur im periodischen Bedarf sein.
- Nicht-zentrenrelevante Branchen mit hohem Flächenbedarf sollte eine Entwicklung zugebilligt werden (z.B. Gartenbedarf, Einrichtungsbedarf etc.). Entwicklungen sollten vorrangig den definierten Sonderstandorten für Fachmarktzentren vorbehalten sein.
- Für das Funktionieren moderner Handelskonzepte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist auch ein gewisser Anteil zentrenrelevanter Waren notwendig. Gemäß Beschlussprotokoll der Stadt Ahrensburg vom 26.11.2012 sind zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.⁴
- Bei Entwicklungen im Rahmen von Modernisierungen bestehender Standorte sowie bei der Errichtung neuer Standorte in geplanten Sondergebieten mit modernem Flächenzuschnitt sind folgende Entwicklungsschwerpunkte empfohlen: Möbel-/ Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Tapeten in Ergänzung zum bereits vorhandenen breiten Angebot an Baumarkt- und Gartenbedarf. Die Ansiedlung weiterer nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Prüfung und Abwägung.

⁴ Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der B-Plan dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg widerspricht. Der B-Plan Nr. 88a ermöglicht einen Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

Für den Planvorhabenstandort im Süden des Beimoorwegs wurde im Einzelhandelskonzept keine eindeutige Funktionszuweisung getroffen. Betrachtet man jedoch die zur Diskussion stehende Standortverlagerung des Lebensmittelrischemarktes FAMILA und des Lebensmitteldiscounters ALDI vom Kornkamp an den Beimoorweg, so wird der Fachmarktstandort Kornkamp durch den neuen Fachmarktstandort am Beimoorweg ersetzt. Durch den Ausschluss von Einzelhandel am Altstandort verliert der Kornkamp seine bisherige Versorgungsfunktion.

Eine gutachterliche Bewertung von Prüfstandorten und Planvorhaben im Stadtgebiet thematisiert bereits die geplante Standortverlagerung und Erweiterung des FAMILA Marktes und des ALDI Marktes an den Beimoorweg. Hier wird ausgeführt, dass das Plangebiet am Beimoorweg zukünftig die Versorgungsfunktion des derzeitigen Fachmarktzentrums am Kornkamp übernehmen kann, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die Realisierung der Nordtangente wird auch mittelfristig nicht umgesetzt bzw. verbindliche Planungshorizonte einer mittelfristigen Realisierung sind heute nicht zu gewährleisten.
- Der Standort Kornkamp wird auch mittelfristig kaum Entwicklungsmöglichkeiten über seine derzeitige Ausdehnung hinaus erhalten (angrenzende Gebiete werden derzeit genutzt bzw. es sind Nutzungen geplant und Flächen mittelfristig nicht verfügbar für Einzelhandelsnutzungen).

Eine Erweiterung und Modernisierung am derzeitigen Standort ist aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts für den FAMILA nicht möglich. Der Lebensmitteldiscounter ALDI ist als Mieter in einer Gewerbeimmobilie untergebracht; eine Erweiterung und Modernisierung der Verkaufsstätte ist ebenfalls nicht umsetzbar

Eine abschließende Entscheidung zur Nordtangente ist auch heute noch keine gefallen. Derzeit stehen zwei Varianten für die Streckenführung zur Diskussion. Die politisch favorisierte Variante würde nördlich des derzeitigen FAMILA Standortes verlaufen und den Anschluss an das Gewerbegebiet über die Kurt-Schumacher-Straße sicherstellen. Für die Realisierung dieser Variante wäre die Standortverlagerung des FAMILA Marktes sogar zwingend erforderlich.

Unter der Berücksichtigung der weiteren Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes ist die Realisierung der Planungen dennoch nur dann konzeptkonform, wenn negative städtebauliche Auswirkungen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Ahrensburg ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit die Frage zu beantworten, ob die geplante Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes am Beimoorweg und damit von zusätzlichen Verkaufsflächen negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Ahrensburg und im definierten Umland zur Folge hat. Insbesondere die geplante Erweiterung und Modernisierung des FAMILA Lebensmittelrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters ist in Bezug auf die potenziellen Auswirkungen auf die Innenstadt und die dort vorhandenen Nahversorgungsstrukturen detailliert zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle sagen, dass die geplante Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg mit den Empfehlungen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden können.

In Kap. 4.3 wird eine vertiefende Einzelfallprüfung durchgeführt, die sowohl die Wettbewerbssituation in Ahrensburg als auch im definierten Umland berücksichtigt.

3 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

Planungsinhalt ist die Entwicklung von Einzelhandel am Beimoorweg in der Stadt Ahrensburg. Im Detail sehen die Planungen den Neubau der heute am Kornkamp vorhandenen Lebensmittelmärkte FAMILA und ALDI vor. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes und eines Fachmarktes für Tierfutter und Zooartikel geplant.

Insgesamt umfassen die vier Sondergebiete bis zu 12.500 m² Verkaufsfläche. Aufgrund der geplanten Standortverlagerungen bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe (FAMILA, ALDI) entstehen jedoch rechnerisch bzw. bilanziert nur knapp 7.100 m² zusätzlich.

Auf Basis der beschriebenen Planungen werden die folgenden Sortimente hinsichtlich der wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich bewertet: Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Möbel, Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Hausrat und Tierfutter/ Zooartikel. Die weiteren Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie des Möbelfachmarktes und des Tierfutterfachmarktes sind hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet vertreten und gehen nicht in die Wirkungsanalyse ein.

Das Untersuchungsgebiet umfasst auf der Grundlage der erwarteten Attraktivität des Planvorhabens neben dem Stadtgebiet Ahrensburg die Gemeinden Ammersbek, Delingsdorf, Hammoor, Großhansdorf und Stapelfeld, die Stadt Bargteheide und die Hamburger Stadtteile Rahlstedt und Volksdorf.

Das Untersuchungsgebiet beschreibt den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Hierbei ist zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet z.T. einen weiteren räumlichen Radius umfasst, als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens. Insbesondere die Bewohner aus den Hamburger Stadt-

teilen dürften nur sehr eingeschränkt auf den Einzelhandel in Ahrensburg orientiert sein. Dennoch können nur so mögliche Umsatzumverteilungseffekte für die weiter entfernt gelegenen Einzelhandelsstandorte nachgewiesen und negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurden die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten im Umland der Stadt Ahrensburg analysiert und in die Betrachtung mit einbezogen. Anhand der tatsächlichen Bestands- und Konkurrenzsituationen in den vorhabenrelevanten Sortimenten wurde das Untersuchungsgebiet abschließend modifiziert und zonierte. In diesem Zusammenhang wurde die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams aufgenommen; insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung. Ferner wurden Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Plangebietes in Ahrensburg und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Abb. 5: Untersuchungsgebiet Planvorhaben Ahrensburg



Kartengrundlage: OpenStreetMap
 Bearbeitung: cima 2018

3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der beschriebenen Branchenstruktur der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg werden die Branchen Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Möbel, Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Hausrat und Tierfutter/ Zooartikel in der Darstellung der vorhabenrelevanten Nachfragesituation zu Grunde gelegt.

Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahlen⁵ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern⁶. Für die jeweiligen, relevanten Warengruppen wird ein branchenspezifischer Ausgabesatz pro Kopf und Jahr zugrunde gelegt. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Ahrensburg beträgt nach Angaben der Firma MB Research 118,7 (Bund = 100).

Insgesamt leben 32.936 Einwohner in der Stadt Ahrensburg, weitere 151.815 Bewohner zählen die Umlandgemeinden im Untersuchungsgebiet. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich auf insgesamt 621 Mio. €

⁵ Quelle: Landesamt für Statistikamt Nord (Stand 31.12.2016)

⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018

Abb. 6: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im Untersuchungsgebiet

Nachfragevolumen im Untersuchungsgebiet in Mio. €

| CIMA Warengruppen | Stadt Ahrensburg | Stadt Bargteheide | Gemeinde Großhansdorf | Gemeinde Ammersbek | Gemeinde Delingsdorf | Gemeinde Hammoor | Gemeinde Stapelfeld | relevantes Hamburger Stadtgebiet (Stadtteile Rahlstedt und Volksdorf) | Untersuchungsgebiet |
|---------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------|---------------------|---|---------------------|
| Nahrung und Genussmittel | 83,9 | 38,6 | 26,8 | 24,1 | 5,1 | 3,0 | 4,5 | 258,9 | 444,9 |
| Drogerieartikel | 12,3 | 5,7 | 3,9 | 3,5 | 0,8 | 0,4 | 0,7 | 38,0 | 65,3 |
| Möbel | 13,0 | 6,0 | 4,2 | 3,7 | 0,8 | 0,5 | 0,7 | 40,1 | 68,9 |
| Heimtextilien | 2,7 | 1,2 | 0,9 | 0,8 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 8,3 | 14,3 |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 3,3 | 1,5 | 1,1 | 0,9 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 10,1 | 17,4 |
| Tierfutter und Zooartikel | 1,9 | 0,9 | 0,6 | 0,6 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 5,9 | 10,2 |
| SUMME | 117,1 | 53,8 | 37,4 | 33,7 | 7,2 | 4,1 | 6,3 | 361,4 | 621,0 |
| EINWOHNER | 32.936 | 16.135 | 9.428 | 9.750 | 2.182 | 1.290 | 1.774 | 111.256 | 184.751 |

Quelle: cima 2018

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Ahrensburg war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb der Stadt Ahrensburg sowie in den Städten und Gemeinden im definierten Umland wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams aufgenommen.

Im Juni 2018 erfolgte in der Stadt Ahrensburg sowie in den Umlandkommunen eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Möbel, Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Hausrat und Tierfutter/ Zooartikel in den zentralen Versorgungsbereichen.

Nicht flächendeckend erhoben wurde der Geschäftsbesatz außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, hier wurden die Wettbewerber erst ab einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m² erfasst.

3.2.1 Angebotssituation in der Stadt Ahrensburg

Nachfolgend wird die Angebotssituation für die Stadt Ahrensburg insgesamt sowie für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt beschrieben.

Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich werden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Abb. 7: Vorhabenrelevante Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Ahrensburg

| Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Ahrensburg | | | |
|--|---------------------|----------------------------------|------------------|
| CIMA Warengruppe | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. € |
| Nahrung und Genussmittel | 47 | 14.620 | 73,4 |
| Drogerieartikel | 7 | 3.170 | 18,1 |
| Möbel | 3 | 2.035 | 3,1 |
| Heimtextilien | 3 | 1.775 | 3,8 |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 6 | 3.070 | 3,6 |
| Tierfutter und Zooartikel | 1 | 940 | 1,4 |
| SUMME | 67 | 25.610 | 103,4 |

Quelle: cima 2018

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Ahrensburg getroffen werden:

- Es wurden 67 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe erfasst. Hier gilt es jedoch zu beachten, dass insbesondere in den Branchen, die üblicherweise in Kleinstbetrieben angeboten werden (Backwaren, Metzgereiwaren etc.) weitere Betriebe im Ahrensburger Stadtgebiet vorhanden sind, die aufgrund der beschriebenen Erhebungsmethodik nicht vollständig in die Bestandsanalyse eingegangen sind.
- Das Stadtgebiet Ahrensburg verfügt in Bezug auf die erfassten Unternehmen über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche von 25.610 m².

- Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz liegt bei ca. 103,4 Mio. € (brutto/Jahr).

Das Nahversorgungsangebot konzentriert sich einerseits auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (SKY Lebensmittelfrischemarkt, Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY) sowie andererseits den Standort mit lokaler Versorgungsfunktion im Standortbereich Hamburger Straße/ Bahnhofstraße (LIDL Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfrischemarkt EDEKA).

Ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet. Am Kornkamp sind der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA und die Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden. Beide Märkte entsprechen jedoch nicht den aktuellen Unternehmensanforderungen. Nicht zuletzt aus diesem Grund planen die Unternehmen einen Standortwechsel an den Beimoorweg und eine Modernisierung der Verkaufsfläche.

Die weiteren Lebensmittelfrischemarkte und Lebensmitteldiscounter dienen vorwiegend der Nahversorgung im direkten Wohnumfeld. Südlich der Bahntrasse findet sich an der Bogenstraße ein ALDI Markt. Am Reeshop ist eine NETTO Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung der nördlichen Wohngebiete adressiert. Für die Ortschaft Am Hagen ist ein kleinteiliger EDEKA Markt vorhanden.

In dem ebenfalls vorhabenrelevanten Sortiment der Drogerieartikel sind in der Innenstadt die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und BUDNI sowie das Kaufhaus MÜLLER mit großen Drogerieanteil vorhanden. Darüber hinaus sind die Parfümerien BARTELS und DOUGLAS der Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikel zuzuordnen. Das weitere vorhabenrelevante Angebot im Segment Drogerieartikel findet sich als Randsortiment in den Lebensmittelfrischemarkten und Lebensmitteldiscountern.

Neben der geplanten Standortverlagerung und der Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und des Lebensmitteldis-

⁷ Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen beziehen sich nicht nur auf die genannten 67 Betriebe, sie beinhalten ebenso die vorhabenrelevanten Randsortimente in z.T. branchenfremden Betrieben.

counter ALDI ist die Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes und eines Tierfutterfachmarktes Bestandteil der Planungen.

Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse konnten die folgenden relevanten Möbelanbieter im Ahrensburger Stadtgebiet ermittelt werden: In der Innenstadt sind die kleinteiligen Fachgeschäfte für Möbel und Einrichtungsbedarf CHECKPOINT und EINRICHTUNGS ECK sowie BUBERT BETTEN zu finden. Ferner sind das DÄNISCHE BETTENLAGER und ein Lagerverkauf für Teak Möbel BEHO im Gewerbegebiet Nord dem wettbewerbsrelevanten Einzelhandel zuzuordnen.

Ferner gehen die Randsortimente Heimtextilien und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat des Möbelfachmarktes in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Heimtextilien werden fast ausschließlich im Randsortiment und bei den örtlichen Raumausstattern angeboten. Die Branche Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausrat wird beispielhaft im DEPOT sowie den qualitätsorientierten Fachgeschäften KRETSCHMANN und MARIE LOUISE in der Innenstadt angeboten. Darüber hinaus sind Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausrat u.a. im Randsortiment der Lebensmittelmärkte vertreten.

Im Segment Tierfutter und Zooartikel ist das FUTTERHAUS an der Hamburger Straße zu nennen. Darüber hinaus werden Tierfutter und Zooartikel in jedem Lebensmittelmarkt im Randsortiment angeboten.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg (cima, 2012) ist die Innenstadt als Hauptzentrum und damit als zentraler Versorgungsbereich definiert.

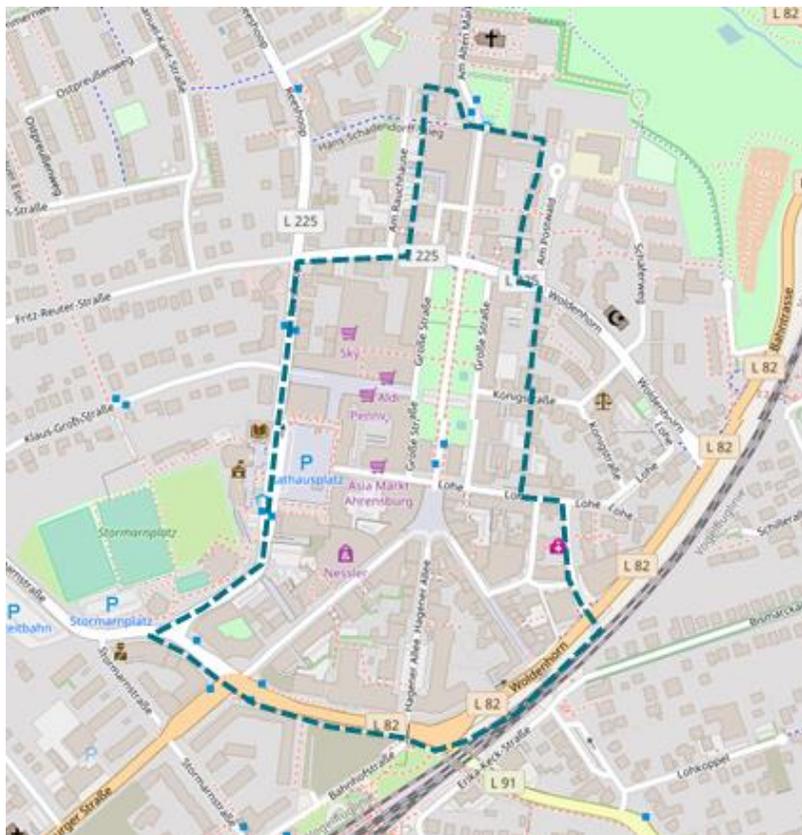
Die Innenstadt befindet sich entlang der Großen Straße und der Rathausstraße sowie dem Rondeel mit den strahlenförmig abgehenden Einkaufslagen Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee. Alle unmittelbar andockenden Standortbereiche sind ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches wird durch eine Mischung aus Angeboten des periodischen und aperiodischen Bedarfs geprägt. Die Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort wird jedoch in erster Linie durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt profitiert von der Mischung inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie regionaler und überregionaler Filialkonzepte.

Einer der wichtigsten Frequenzbringer ist das Kaufhaus NESSLER an der Hamburger Straße, das im Rahmen eines Shop-in-Shop-Konzeptes verschiedene Filialanbieter beherbergt.

Das City Center Ahrensburg (CCA) bietet neben Sortimenten des periodischen Bedarfs (Lebensmittelfrischemarkt SKY, Lebensmittel-discounter ALDI und Drogeriekaufhaus MÜLLER) ein umfangreiches Angebot des aperiodischen Bedarfs (u.a. Schuhfachmarkt DEICHMANN, Textilkaufhaus C&A, Textilfachmarkt TAKKO).

Abb. 8: schematische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: OpenStreetMap/ Einzelhandelskonzept Ahrensburg 2012
 Bearbeitung: cima 2018

3.2.2 Angebotssituation in der Stadt Bargteheide

Die Stadt Bargteheide mit 16.135 Einwohnern nimmt die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums im Landkreis Stormarn ein.

Die vorhandenen Wettbewerber des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und des Lebensmitteldiscounters ALDI befinden sich sowohl innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches als auch an siedlungsstrukturell integrierten Solitärstandorten. Einen regional bedeutsamen Angebotsschwerpunkt bildet zudem der gewerblich geprägte Standortbereich Am Redder/ Lohe/ Langenhorst im südöstlichen Stadtgebiet: Hier sind der Lebensmittelverbrauchermarkt FAMILA und der Lebensmitteldiscounter ALDI erfasst.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept mit einer Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche liegt für die Stadt Bargteheide nicht vor. Im Rahmen der cima vor-Ort Begehungen hat das cima-Erhebungsteam jedoch einen faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt definiert.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bargteheide erstreckt sich entlang der Rathausstraße in Ost-West Ausrichtung zwischen der Straße Am Markt im Westen und der Bahnhofstraße im Osten. Alle unmittelbar an die Rathausstraße andockenden Grundstücksreale sind in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Die wichtigsten wettbewerbsrelevanten Anbieter sind die Lebensmittelfrischemarkte REWE (Am Markt) und EDEKA (Rathausstraße) sowie der Lebensmitteldiscounter PENNY (Rathausstraße). Im Segment der Drogerieartikel sind die Drogeriefachmärkte BUDNI und ROSSMANN in der Bargteheider Innenstadt vorhanden.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind an der Alten Landstraße und Zu den Fischteichen die Lebensmitteldiscounter NETTO und LIDL erfasst.

Die Wettbewerbsanalyse in den Branchen Möbel, Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat und Tierfutter/ Zooartikel hat

aufgezeigt, dass in der Stadt Bargteheide kein originärer Möbelmarkt vorhanden ist. Die Randsortimente des Möbelfachmarktes werden zudem nur in sehr begrenztem Umfang in Bargteheide vorgehalten. Heimtextilien werden beim innerstädtischen Raumausstatter RALF BUTZKE angeboten, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat in den Fachgeschäften SAMMELN UND SCHENKEN und HUS KEAMER. Darüber hinaus sind Heimtextilien und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat im Randsortiment von branchenfremden Anbietern vertreten.

Das vorhabenrelevante Sortiment Tierfutter und Zooartikel wird in zwei kleinteiligen Fachgeschäften (SCOOBYS DINNER und KUDDELS HUNDEKEKSE) angeboten sowie ferner im Randsortiment der Lebensmittelmärkte.

Abb. 9: Einzelhandel in der Stadt Bargteheide



Fotos: cima 2018

3.2.3 Angebotssituation in der Gemeinde Großhansdorf

Die Gemeinde Großhansdorf mit rd. 9.430 Einwohnern nimmt die zentralörtliche Funktion eines Stadtrandkerns II. Ordnung im Nahbereich der Stadt Ahrensburg ein.

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche erhoben. Die cima hat sich bei den vor-Ort-Recherchen an den vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche durch die cima orientiert (vgl. Einzelhandelskonzept Großhansdorf, cima 2008).

Der zentrale Versorgungsbereich Großhansdorf erstreckt sich entlang des Eilbergweg zwischen der Bahntrasse im Südosten und dem Kreisverkehr Wöhrendamm im Nordwesten. Neu in den zentralen Versorgungsbereich integriert hat die cima den neu entstanden EDEKA Lebensmittelfrischemarkt an der Hansdorfer Landstraße. Das weitere wettbewerbsrelevante Einzelhandelsangebot ist einerseits durch die Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY geprägt sowie andererseits durch die qualitätsorientierten Facheinzelhandelsbetriebe aus den Bereichen Möbel, Glas/ Porzellan/ Hausrat und Heimtextilien am Eilbergweg (u.a. WOHN UND LEBENSSTIL, RAUMAUSSTATTER MARCUS BECKER, ZEITGEIST).

Ein weiterer zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums befindet sich an der Sieker Landstraße im Ortsteil Schmalenbek. Der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand umfasst jedoch ausschließlich den Lebensmitteldiscounter PENNY.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind keine relevanten Wettbewerbsstrukturen dokumentiert. Hier ist jedoch zu beachten, dass Einzelhandelsbetriebe, die kleiner als 400 m² Verkaufsfläche sind, nicht in die Bestandsanalyse eingegangen sind.

Abb.10: Einzelhandel in Großhansdorf



Fotos: cima 2018

Das weitere vorhabenrelevante Angebot wird als Randsortiment in branchenfremden Einzelhandelsbetrieben vorgehalten.

Abb.11: Einzelhandel in der Gemeinde Ammersbek



Fotos: cima 2018

3.2.4 Angebotssituation in der Gemeinde Ammersbek

Die Gemeinde Ammersbek grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Ahrensburger Stadtgebiet an. Eine zentralörtliche Versorgungsfunktion übernimmt die Gemeinde Ammersbek nicht. Insgesamt leben 9.750 Einwohner im Gemeindegebiet.

Das cima-Projektteam hat im Zuge der vor-Ort-Begehungen für die Gemeinde Ammersbek einen faktischen zentralen Versorgungsbe- reich in der Ortschaft Lottbek abgegrenzt.

Der **zentrale Versorgungsbereich Lottbek** befindet an der Hamburger Straße zwischen der Bahntrasse (U-Bahn Haltepunkt Hoisbüttel) im Osten und der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße im Westen. Das Einzelhandelsangebot ist sehr stark auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf ausgerichtet. Der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL werden durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke, eine Drogerie usw. ergänzt. Ebenfalls den vorhabenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist der Fachmarkt für Tierfutter und Zooartikel FUTTERHAUS.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist ein weiterer kleinteiliger die EDEKA Markt an der Georg-Sasse-Straße vorhaben. Im Ortsteil Ammersbek ist zudem der Lebensmitteldiscounter NETTO zu finden.

3.2.5 Angebotssituation in der Gemeinde Delingsdorf

In der Gemeinde Delingsdorf wurden im Rahmen der vor-Ort-Recherchen des cima-Teams nur insgesamt 1.150 m² vorhabenrelevanter Verkaufsflächen erfasst. Ein zentraler Versorgungsbereich konnte nicht dokumentiert werden.

In der Gemeinde Delingsdorf sind folgende wettbewerbsrelevante Einzelhandelsnutzungen vorhanden: ALDI Lebensmitteldiscounter (Poggensiek), GLANTZ WOHNKULTUR (Hamburger Straße).

Abb.12: Einzelhandel in der Gemeinde Delingsdorf



Fotos: cima 2018

Abb.13: Wettbewerber in der Gemeinde Hammoor



Fotos: cima 2018

3.2.6 Angebotssituation in der Gemeinde Hammoor

Die Gemeinde Hammoor findet sich im Nordosten der Stadt Ahrensburg. Aufgrund der nur geringen Entfernung zwischen der Gemeinde Hammoor und dem Planvorhabenstandort am Beimoorweg in Ahrensburg und der sehr guten verkehrlichen Anbindung dürften die Bewohner der Gemeinde Hammoor bereits heute z.T. auf den Einzelhandel in der Stadt Ahrensburg orientiert sein.

In zentraler Ortskernlage der Gemeinde Hammoor sind an der Hauptstraße eine Reihe kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Beispielhaft zu nennen sind die Landschlachtereie HOSE, die Fachgeschäfte für Hausrat und Einrichtungsbedarf DECOWERK und die LAGERHALLE.DE sowie das Möbelfachgeschäft TEAKHUS.

3.2.7 Angebotssituation in der Gemeinde Stapelfeld

Die Gemeinde Stapelfeld befindet sich im Südosten des Untersuchungsgebietes. Die Entfernung für den PKW-Kunden zwischen der Gemeinde Stapelfeld und dem Plangebiet am Beimoorweg in Ahrensburg beträgt bereits 13 km.

In der Gemeinde Stapelfeld wurde eine Gesamtverkaufsfläche in den vorhabenrelevanten Branchen von nur knapp 650 m² erhoben. Ein zentraler Versorgungsbereich konnte nicht identifiziert werden.

In zentraler Ortskernlage ist der kleinteilige Lebensmittelfrischemarkt IHR KAUFMANN erfasst. Ein Hofladen ergänzt das Angebot mit Nahrung und Genussmitteln.

Darüber hinaus ist das Möbelgeschäft WOHNKULT (Hauptstraße) dem wettbewerbsrelevanten Einzelhandel zuzuordnen.

Abb.14: Wettbewerber in der Gemeinde Stapelfeld



Fotos: cima 2018

3.2.8 Angebotssituation im relevanten Hamburger Stadtgebiet

Ausschließlich die Hamburger Stadtteile Rahlstedt und Volksdorf sind dem Untersuchungsgebiet des Planvorhabens zugeordnet.

Auf Grundlage des Hamburger Zentrenkonzeptes 2014 sind innerhalb des relevanten Hamburger Stadtgebietes das Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt und das Stadtteilzentrum Volksdorf definiert. Darüber hinaus sind die Nahversorgungszentren Berne, Greifenberger Straße, Meiendorfer Straße, Meiendorfer Weg, Rahlstedter Höhe, Großenlohe Süd und Hegeneck in Rahlstedt sowie das Nahversorgungszentrum Buchenkamp in Volksdorf Bestandteil des Hamburger Zentrenkonzeptes.

In Bezug auf den vorhabenrelevanten Einzelhandel beherbergen die Nahversorgungszentren in erster Linie Angebote des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmittel-discounter, Drogeriefachmärkte etc.). Vorhabenrelevante Angebote aus dem Segment Möbel, Heimtextilien sowie Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat und Tierfutter/ Zooartikel finden sich hier ausschließlich als Randsortiment mit nur sehr geringen Verlaufsflächenanteilen.

Das **Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt** beherbergt einerseits ein umfangreiches Angebot mit Nahrung und Genussmitteln und Drogerieartikeln. Hier sind u.a. die Lebensmittelfrischemärkte REWE und EDEKA, der Lebensmitteldiscounter ALDI und die Drogeriefachmärkte ROSSMANN, BUDNI und DM vorhanden. Andererseits sind im Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt zwei Möbelgeschäfte erfasst (WACKELPETERS KULTURPOSTEN und BETTEN HUNTENBURG). Heimtextilien und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat werden in wiederum fast ausschließlich im Randsortiment von branchenfremden Einzelhandelsbetrieben angeboten. Umsatz- und Frequenzverlagerungen in einem nachweisbaren Ausmaß sind somit nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Branche Tierfutter und Zooartikel; ein originärer Fachmarkt für Tierfutter ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht erfasst.

Der **zentrale Versorgungsbereich Volksdorf** übernimmt die Funktion eines Stadtteilzentrums. Das wettbewerbsrelevante Einzelhandelsangebot ist durch qualitätsorientierten Facheinzelhandel geprägt. Beispielfhaft zu nennen sind die Anbieter RUSTIKAL UND SCHÖN, BRIGITTE GIESEN und DIE RAUMAUSTATTER, die sowohl Einrichtungsbedarf und Heimtextilien als auch Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausrat anbieten. Die vorhabenrelevante Angebotsstruktur in den Sortimenten Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel wird durch die Lebensmitteldiscounter LIDL, NETTO und ALDI sowie die Lebensmittelfrischemärkte EDEKA⁸ und FRISCHEMARKT SIMON geprägt. Die Branche der Drogerieartikel ist mit zwei BUDNI Drogeriefachmärkten vertreten. Tierfutter und Zooartikel werden auch hier ausschließlich im Randsortiment angeboten.

Die Entfernung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und dem Planvorhabenstandort in der Stadt Ahrensburg beträgt ca. 10 km. Aufgrund der auf qualitativer Ebene stark unterschiedlicher An-

⁸ Der EDEKA Markt wird derzeit umgebaut und modernisiert. Aktuell ist der Lebensmittelfrischemarkt geschlossen.

gebotsstruktur ist nicht von Frequenzverschiebungen in relevantem Umfang auszugehen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind eine Vielzahl an ergänzenden Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern vorhanden. An der Bargteheider Straße sind zudem die vorhabenrelevanten Fachmärkte DÄNISCHES BETTENLAGER und KÜCHEN AKTUELL zu nennen.

Insgesamt wurden in den vorhabenrelevanten Sortimenten im relevanten Hamburger Stadtgebiet rd. 40.515 m² dokumentiert.

Abb.15: Wettbewerber in der Stadt Hamburg



Fotos: cima 2018

4 Ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens

Planungsinhalt ist die Realisierung eines Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes am Beimoorweg in der Stadt Ahrensburg. Im Detail ist die Standortverlagerung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI vom Kornkamp an den Planvorhabenstandort südlich des Beimoorwegs vorgesehen. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung von ergänzenden Fachmärkten (Möbelfachmarkt, Tierfutterfachmarkt) geplant.

Insgesamt umfassen die vier Sondergebiete bis zu 12.500 m² Verkaufsfläche. Aufgrund der geplanten Standortverlagerungen bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe (FAMILA, ALDI) entstehen jedoch rechnerisch bzw. bilanziert nur knapp 7.100 m² zusätzlich.

4.1 Rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbssituation allein ist baurechtlich irrelevant.⁹ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).¹⁰

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht

hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.¹¹

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{12 13}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹⁴

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹⁵

¹¹ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BverwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

¹² Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

¹³ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹⁴ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁵ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

⁹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

¹⁰ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁶ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁷

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist.

Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen bzw. Planvorhaben zur Erweiterung bestehender Betriebe verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.2 Vorbemerkung zur Umsatzumverteilung

Die geplante Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in der Stadt Ahrensburg wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungen betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Umsatzumverteilungseffekte des neu geplanten Möbelfachmarktes werden zudem auch außerhalb des Untersuchungsgebietes zum Tragen kommen, da die nächstgelegenen Wettbewerber in erster Linie außerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden sind (u.a. im sonstigen Hamburger Stadtgebiet, Kaltenkirchen und Bad Segeberg). Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Ahrensburg spezifi-

¹⁶ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁷ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

schen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Ahrensburger Stadtgebietes sowie der relevanten Siedlungsbereiche innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb der Stadt Ahrensburg und dem Umland zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der FAMILA Lebensmittelfrischemarkt zunächst unmittelbar mit weiteren Lebensmittelsupermärkten und Lebensmittelverbrauchermarktstandorten und der ALDI Lebensmitteldiscounter mit nahe gelegenen Lebensmitteldiscountern. Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse konnten sowohl in der Stadt Ahrensburg als auch im Umland weitere Lebensmittelfrischmärkte und Lebensmitteldiscounter erfasst werden.

In den vorhabenrelevanten Sortimenten des ergänzend geplanten Möbelfachmarktes sind nur wenige wettbewerbsrelevante Anbieter innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden. Die Umsatzumverteilungseffekte werden somit auch außerhalb des Untersuchungsgebietes zum Tragen kommen.

Darüber hinaus ist die Realisierung eines Tierfutterfachmarktes Bestandteil der Planungen. Die Wettbewerbsanalyse innerhalb der Stadt Ahrensburg sowie in den relevanten Städten und Ge-

meinden im Umland der Stadt Ahrensburg hat aufgezeigt, dass wettbewerbsrelevante Anbieter fast ausschließlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind bzw. Tierfutter sogar nur im Randsortiment branchenfremder Anbieter angeboten werden (vgl. Kap. 3.2).

Planungsrechtlich genießen die Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keinen besonderen Schutzanspruch.

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Standort des geplanten Projektvorhabens befindet sich im Nordosten der Stadt Ahrensburg. Das Plangebiet befindet sich in einer innerörtlich gut erreichbaren Lage. Die Erreichbarkeit aus dem Umland ist insbesondere für die Einwohner aus der nördlich gelegenen Gemeinde Hammoor als gut zu bewerten. Das Planvorhaben ist neben einer stärkeren Bindung der örtlichen Kaufkraftpotenziale zudem auf Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden ausgerichtet.
 - **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse innerhalb der Stadt Ahrensburg hat aufgezeigt, dass die Nahversorgungssituation unter quantitativen Bewertungsaspekten zwar als ausreichend zu bewerten ist; unter Einbeziehung ergänzender qualitativer Bewertungsaspekte muss den Lebensmittelmärkten jedoch z.T. ein Modernisierungsbedarf attestiert werden. In Folge der geplanten Modernisierung und Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes in Ahrensburg ist somit eine stärkere Bindung der örtlichen Kaufkraft und eine Rückholung der Umsätze aus dem Umland zu erwarten.
- Der neu geplante Möbelfachmarkt ist neben einer stärkeren Bindung der örtlichen Kaufkraftpotenziale zudem sehr stark auf

Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Städten und Gemeinden ausgerichtet. Da in den vorhabenrelevanten Sortimenten des Möbelfachmarktes nur wenige wettbewerbsrelevante Anbieter innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden sind, werden die Umsatzumverteilungseffekte in erster Linie außerhalb des Untersuchungsgebietes zum Tragen kommen.

4.3 Ökonomische Wirkungsanalyse

4.3.1 Verkaufsflächenstruktur und Umsatzerwartung des Planvorhabens am Beimoorweg

Im Rahmen der diskutierten Planungen wird der Lebensmittelfrischmarkt FAMILA an den Beimoorweg verlagern und die Verkaufsfläche von heute rd. 4.500 m² (inkl. Konzessionärszone) auf zukünftig 6.200 m² (inkl. Konzessionärszone) erweitern. Der Lebensmittelfrischmarkt FAMILA ist heute am Kornkamp ansässig. Das bestehende Baurecht für Einzelhandel am Standort Kornkamp wird aufgehoben und als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel definiert.

Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des FAMILA Marktes sind für die Bewertung des Planvorhabens relevant. Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung um mehr als 4.000 m² ist von einem Umsatzzuwachs von rd. 6,8 Mio. € auszugehen. Der Umsatzzugewinn berücksichtigt die zukünftige Gesamtattraktivität des Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes am Beimoorweg.

Darüber hinaus plant der Lebensmitteldiscounter ALDI den Betrieb am Kornkamp aufzugeben und am Beimoorweg einen modernen Markt zu errichten. Mit dem geplanten Neubau ist eine Erweiterung und Modernisierung der Verkaufsfläche von heute 850 m² auf zukünftig 1.300 m² angedacht. Auch hier gehen nur die Umsatzzugewinne als Folge der Erweiterung und Modernisierung in der ökonomischen

Wirkungsanalyse ein. Wir gehen von einem Mehrumsatz von bis zu 3,1 Mio. € aus.

Ebenfalls Bestandteil der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsanalyse ist die Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes mit 4.000 m² Verkaufsfläche. Der errechnete Umsatz für den Möbelfachmarkt dürfte max. 11,1 Mio. € betragen. Davon entfallen 8,3 Mio. € auf das Möbelkernsortiment und weitere 2,8 Mio. € auf die Möbelrandsortimente. In die ökonomische Wirkungsanalyse gehen ausschließlich die zentrenrelevanten Randsortimente Heimtextilien und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat ein.

Die zentrenrelevanten Randsortimente gehen mit der maximal genehmigungsfähigen Verkaufsflächendimensionierung von 400 m² je Einzelsortiment in die Berechnungen ein. Gemäß B-Plan Nr. 88a der Stadt Ahrensburg sind 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Möbelfachmarktes für zentrenrelevante Randsortimente möglich¹⁸. Wir möchten jedoch darauf hingewiesen, dass keinesfalls die in der Tabelle aufgeführten maximalen Sortimentsverkaufsflächen und damit auch Umsätze zur Umsetzung gelangen. Die Verkaufsflächenbeschränkung von max. 400 m² für die zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt wirkt hier limitierend. Die Differenzen entsprechen insofern einem Worstcase für die jeweiligen Sortimente. Der erwartete Umsatz in den Branchen Heimtextilien und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat wird ca. 1,0 Mio. € erreichen.

Planungsinhalt ist weiterhin die Neuansiedlung eines Fachmarktes für Tierfutter und Zooartikel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m². Auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen gehen wir von einem Planumsatz von rd. 1,1 Mio. € aus.

¹⁸ Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der B-Plan dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg widerspricht. Gemäß Einzelhandelskonzept sind nur 5 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente möglich.

Insgesamt liegt der ökonomischen Wirkungsanalyse eine Entwicklung von 7.095 m² Verkaufsfläche zu Grunde. Wir gehen von einem relevanten Gesamtumsatz des Planvorhabens von 22,1 Mio. € aus.

Abb.16: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens am Beimoorweg

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | | | |
|---|----------------------------------|------------------|--|
| | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. € | Flächenproduktivität in €/m ² VKF |
| PLANVORHABEN INSGESAMT | 12.500 | | |
| Standortverlagerung und Erweiterung Familia | | | |
| Lebensmittelfrischemarkt insgesamt | 6.200 | 24,9 | 4.019 |
| davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Getränkehandel und Konzessionärszone) | 4.050 | 18,0 | 4.450 |
| davon Drogerieartikel | 485 | 2,2 | 4.600 |
| <i>davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse</i> | <i>1.665</i> | <i>4,7</i> | <i>2.800</i> |
| neu hinzukommende Flächen | 1.645 | 6,8 | 4.114 |
| davon Nahrung und Genussmittel | 970 | 4,1 | 4.195 |
| davon Drogerieartikel | 185 | 0,9 | 4.762 |
| <i>davon sonstige Randsortimente</i> | <i>490</i> | <i>1,8</i> | <i>3.709</i> |
| Standortverlagerung und Erweiterung Aldi | | | |
| Lebensmitteldiscounter insgesamt | 1.300 | 8,0 | 6.180 |
| davon Nahrung und Genussmittel | 1.050 | 7,0 | 6.650 |
| davon Drogerieartikel | 85 | 0,4 | 5.000 |
| <i>davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse</i> | <i>165</i> | <i>0,6</i> | <i>3.800</i> |
| neu hinzukommende Flächen | 450 | 3,1 | 6.854 |
| davon Nahrung und Genussmittel | 365 | 2,5 | 6.932 |
| davon Drogerieartikel | 45 | 0,2 | 5.000 |
| <i>davon sonstige Randsortimente</i> | <i>40</i> | <i>0,3</i> | <i>8.238</i> |

| Neuansiedlung Möbelfachmarkt | max. 4000 | 11,1 | 2.770 |
|---|------------|------------|--------------|
| davon Möbel | 3.200 | 8,3 | 2.600 |
| davon Heimtextilien* | 400 | 1,0 | 2.400 |
| davon Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat* | 400 | 1,0 | 2.500 |
| <i>davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse</i> | <i>400</i> | <i>0,8</i> | <i>2.000</i> |
| Neuansiedlung Tierfutterfachmarkt insgesamt | 1.000 | 1,1 | 1.132 |
| davon Tierfutter und Zooartikel | 920 | 1,0 | 1.100 |
| <i>davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse</i> | <i>80</i> | <i>0,1</i> | <i>1.500</i> |

* Hier werden keinesfalls die in der Tabelle aufgeführten maximalen Sortimentsverkaufsflächen und damit auch Umsätze in jedem Sortiment zur Umsetzung gelangen. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % insgesamt wirkt hier limitierend. Die Differenzen entsprechen insofern einem worst case für die jeweiligen Sortimente.

Quelle: cima 2018

4.3.2 Auswirkungsanalyse des Planvorhabens am Beimoorweg

In den Berechnungen zur Umsatzverlagerung gehen wir davon aus, dass ein bedeutender Anteil des Planvorhabenumsatzes innerhalb der Stadt Ahrensburg umverteilt wird. Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen z.T. variieren.

In die Darstellung der ökonomischen Wirkungsanalyse gehen die folgenden Branchen ein: Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Möbel, Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Hausrat und Tierfutter/ Zooartikel. Da die Gruppe der sonstigen Randsortimente sehr diffus ist, sind in den einzelnen Branchen keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden nicht weiter ausdifferenziert.

Abb.17: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens am Beimoorweg

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|------------|--------------------|-----------------------------------|------------|--------------------|-------------------------|------------|--------------------|-----------------------------------|------------|--------------------|
| | Stadtgebiet Ahrensburg | | | | | | Stadtgebiet Bargteheide | | | | | |
| | Innenstadt Ahrensburg | | | sonstiges Stadtgebiet Ahrensburg* | | | Innenstadt Bargteheide | | | sonstiges Stadtgebiet Bargteheide | | |
| | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung |
| | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % |
| Kernsortimente Famila Lebensmittelfrischemarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt | 43,8 | 2,1 | 4,8 | 27,8 | 3,4 | 12,1 | 20,7 | 0,4 | 2,0 | 28,7 | 0,7 | 2,6 |
| Nahrung und Genussmittel | 28,2 | 1,4 | 4,9 | 26,8 | 3,2 | 12,0 | 13,7 | 0,3 | 2,2 | 24,4 | 0,7 | 2,8 |
| Drogerieartikel | 15,6 | 0,7 | 4,5 | 1,0 | 0,1 | 12,5 | 6,9 | 0,1 | 1,7 | 2,4 | 0,0 | 2,0 |
| Kernsortimente Möbelfachmarkt und Tierfutterfachmarkt insgesamt | 5,9 | 0,5 | 9,0 | 6,0 | 0,8 | 13,2 | 1,7 | 0,1 | 4,2 | 0,9 | 0,1 | 5,5 |
| Möbel | 0,9 | 0,0 | 3,8 | 2,2 | 0,1 | 6,0 | 0,4 | 0,0 | 5,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Heimtextilien | 2,2 | 0,2 | 10,4 | 1,6 | 0,2 | 9,6 | 0,4 | 0,0 | 4,7 | 0,1 | 0,0 | 2,2 |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 2,6 | 0,3 | 10,9 | 1,0 | 0,1 | 11,9 | 0,6 | 0,0 | 5,8 | 0,6 | 0,0 | 4,2 |
| Tierfutter und Zooartikel | 0,2 | 0,0 | 7,5 | 1,2 | 0,5 | 43,7 | 0,2 | 0,0 | 6,9 | 0,2 | 0,0 | 11,8 |

* Die Umsätze des sonstigen Stadtgebietes Ahrensburg werden ohne die Ist-Umsätze des Famila und des Aldi Marktes aufgeführt

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|------------|--------------------|---|------------|--------------------|---------------------------------------|------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------|
| | Gemeinde Großhansdorf | | | | | | | | | Gemeinde Delingsdorf | | |
| | Ortskern Großhansdorf | | | Nahversorgungszentrum Sieker Landstraße | | | sonstiges Gemeindegebiet Großhansdorf | | | | | |
| | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | Umsatzumverteilung | |
| | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % |
| Kernsortimente Famila Lebensmittelfrischemarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt | 19,4 | 0,6 | 3,1 | 2,5 | 0,1 | 2,7 | 1,7 | 0,0 | 2,1 | 5,9 | 0,0 | 0,0 |
| Nahrung und Genussmittel | 15,3 | 0,6 | 3,7 | 2,3 | 0,1 | 2,9 | 1,2 | 0,0 | 2,8 | 5,5 | 0,0 | |
| Drogerieartikel | 4,1 | 0,0 | 1,2 | 0,2 | 0,0 | 1,2 | 0,5 | 0,0 | 0,5 | 0,4 | 0,0 | |
| Kernsortimente Möbelfachmarkt und Tierfutterfachmarkt insgesamt | 0,6 | 0,0 | 4,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 4,0 | 0,3 | 0,0 | 3,2 |
| Möbel | 0,2 | 0,0 | 9,5 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Heimtextilien | 0,2 | 0,0 | 5,1 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 0,2 | 0,0 | 5,7 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,3 | 0,0 | 3,2 |
| Tierfutter und Zooartikel | 0,1 | 0,0 | 6,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 4,0 | 0,0 | 0,0 | |

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------|--------------------|------------------------------------|----------------|------|--------------------|-----------|----------------|---------------------|--------------------|------|
| | Gemeinde Ammersbek | | | | | | Gemeinde Hammoor | | | Gemeinde Stapelfeld | | |
| | Zentraler Versorgungsbereich Lottbek | | | sonstiges Gemeindegebiet Ammersbek | | | | | | | | |
| | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | |
| | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % |
| Kernsortimente Famila Lebensmittelfrischemarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt | 8,9 | 0,1 | 0,8 | 14,8 | 0,2 | 1,1 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 1,2 | 0,0 | 0,0 |
| Nahrung und Genussmittel | 8,3 | 0,1 | 0,7 | 13,6 | 0,1 | 1,0 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 1,2 | 0,0 | |
| Drogerieartikel | 0,5 | 0,0 | 1,9 | 1,2 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Kernsortimente Möbelfachmarkt und Tierfutterfachmarkt insgesamt | 0,9 | 0,0 | 3,0 | 1,1 | 0,1 | 4,9 | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,0 |
| Möbel | 0,1 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,5 | 0,0 | 8,5 | 0,7 | 0,1 | 12,4 |
| Heimtextilien | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 0,7 | 0,0 | 3,9 | 0,1 | 0,0 | 3,4 | 0,1 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Tierfutter und Zoartikel | 0,0 | 0,0 | | 1,0 | 0,1 | 5,1 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|------|--|-----------|----------------|--|--------------------|------|
| | Hamburg-Rahlstedt | | | | | | | | | | | |
| | Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt | | | Nahversorgungszentrum Berne | | | Nahversorgungszentrum Greifenberger Straße | | | Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße | | |
| | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | |
| | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % |
| Kernsortimente Famila Lebensmittelfrischemarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt | 39,8 | 0,0 | 0,0 | 13,7 | 0,0 | 0,1 | 2,3 | 0,0 | 0,3 | 8,3 | 0,0 | 0,1 |
| Nahrung und Genussmittel | 28,6 | 0,0 | | 10,5 | 0,0 | 0,1 | 2,0 | 0,0 | 0,3 | 7,0 | 0,0 | 0,1 |
| Drogerieartikel | 11,3 | 0,0 | | 3,2 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,3 | 1,3 | 0,0 | 0,1 |
| Kernsortimente Möbelfachmarkt und Tierfutterfachmarkt insgesamt | 3,0 | 0,1 | 3,6 | 0,5 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| Möbel | 1,1 | 0,0 | 3,7 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Heimtextilien | 0,7 | 0,0 | 5,4 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | 0,3 |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 1,0 | 0,1 | 6,0 | 0,4 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Tierfutter und Zoartikel | 0,2 | 0,0 | 6,2 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 0,3 |

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------|--------------------|--|-----------|--------------------|--------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------|-----------|--------------------|
| | Hamburg-Rahlstedt | | | | | | | | | | | |
| | Nahversorgungszentrum Meisdorfer Weg | | | Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe | | | Nahversorgungszentrum Großenlohe Süd | | | Nahversorgungszentrum Hegeneck | | |
| | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung |
| | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % |
| Kernsortimente Famila Lebensmittelfrischemarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt | 8,0 | 0,0 | 0,1 | 9,4 | 0,0 | 0,1 | 7,4 | 0,0 | 0,1 | 4,3 | 0,0 | 0,2 |
| Nahrung und Genussmittel | 7,4 | 0,0 | 0,1 | 7,1 | 0,0 | 0,1 | 6,5 | 0,0 | 0,1 | 3,0 | 0,0 | 0,2 |
| Drogerieartikel | 0,6 | 0,0 | 0,2 | 2,2 | 0,0 | 0,0 | 0,9 | 0,0 | 0,1 | 1,3 | 0,0 | 0,1 |
| Kernsortimente Möbelfachmarkt und Tierfutterfachmarkt insgesamt | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,3 | 0,4 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,3 |
| Möbel | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Heimtextilien | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | 0,8 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,0 | 0,0 | |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 0,0 | 0,0 | | 0,1 | 0,0 | 0,2 | 0,3 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Tierfutter und Zooartikel | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 1,3 |

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|-----------|--------------------|----------------------------------|-----------|--------------------|---|--|--------------------|-----------|
| | Hamburg-Volksdorf | | | | | | sonstiges Stadtgebiet Hamburg Rahlstedt und Hamburg Volksdorf | Umsatzumverteilung außerhalb des Untersuchungsgebietes | | |
| | Stadtteilzentrum Volksdorf | | | Nahversorgungszentrum Buchenkamp | | | | | | |
| | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | Umsatz aktuell | | Umsatzumverteilung | in Mio. € |
| | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € | in Mio. € | in % | |
| Kernsortimente Famila Lebensmittelfrischemarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt | 22,4 | 0,0 | 0,1 | 4,7 | 0,0 | 0,2 | 49,0 | 0,1 | 0,1 | 0,0 |
| Nahrung und Genussmittel | 15,7 | 0,0 | 0,1 | 4,3 | 0,0 | 0,2 | 43,4 | 0,1 | 0,1 | 0,0 |
| Drogerieartikel | 6,7 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,3 | 5,5 | 0,0 | 0,2 | 0,0 |
| Kernsortimente Möbelfachmarkt und Tierfutterfachmarkt insgesamt | 1,1 | 0,1 | 5,0 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 10,2 | 0,2 | 1,7 | 1,1 |
| Möbel | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 6,9 | 0,4 | 6,1 | 7,5 |
| Heimtextilien | 0,4 | 0,0 | 5,0 | 0,0 | 0,0 | | 0,7 | 0,0 | 5,6 | 0,5 |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 0,6 | 0,0 | 5,4 | 0,0 | 0,0 | | 1,4 | 0,0 | 2,8 | 0,4 |
| Tierfutter und Zooartikel | 0,1 | 0,0 | 6,2 | 0,0 | 0,0 | 1,3 | 1,2 | 0,1 | 7,5 | 0,3 |

Nahrung und Genussmittel

Die Branche Nahrung und Genussmittel ist das Kernsortiment des Lebensmittelrischemarktes FAMILA und des Lebensmitteldiscounters ALDI. Insgesamt werden in dieser Branche 1.335 m² neu entstehen. Der prognostizierte Mehrumsatz in der Branche Nahrung und Genussmittel von 6,6 Mio. € beinhaltet sowohl die Umsatzzugewinne des FAMILA Marktes (inkl. der relevanten Nutzungen in der Konzessionszone) als auch des ALDI Lebensmitteldiscounters.

Eine Umsatzumverteilungsquote mit Abwägungsrelevanz wird ausschließlich für das sonstige Ahrensburger Stadtgebiet ermittelt. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Der Wettbewerbsdruck auf den Standort mit lokaler Versorgungsfunktion an der Hamburger Straße/ Bahnhofstraße und die ergänzenden solitären Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet würde sich somit erhöhen. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsstrukturen einhergehen würden, sind aus Sicht der cima dennoch nicht zu erwarten. Die Umsatzverluste verteilen sich auf alle relevanten Wettbewerber im Ahrensburger Stadtgebiet.

Da bestehende Wettbewerber unter 400 m² Verkaufsfläche zudem nicht in der Bestandsanalyse berücksichtigt sind, stellen die Umsatzumverteilungsquoten den Worstcase dar. In der Realität dürften die prozentualen Umsatzumverteilungen weniger stark ausfallen.

Aus Gutachtersicht ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Nahrung und Genussmittel als orts- und regionalverträglich anzusehen.

Drogerieartikel

Rd. 230 m² Verkaufsfläche entstehen in der Branche Drogerieartikel im Kontext der Verkaufsflächenerweiterung des FAMILA Marktes und des ALDI Marktes zusätzlich. Der errechnete Mehrumsatz wird ca. 1,1 Mio. € betragen.

Abb. 17 dokumentiert für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten im Segment der Drogerieartikel.

In den Außenbereichen der Stadt Ahrensburg wird zwar eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 12,5 % dokumentiert. Die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte tangieren jedoch ausschließlich die Randsortimente in den Lebensmittelrischmärkten und Lebensmitteldiscountern. Negative städtebauliche Auswirkungen können somit zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist die geplante Flächenentwicklung in der Branche Drogerieartikel als orts- und regionalverträglich zu bewerten.

Möbel

Bestandteil der ökonomischen Wirkungsanalyse ist ferner die Realisierung von rd. 3.200 m² Verkaufsfläche in der Branche Möbel als Hauptsortiment des neu geplanten Möbelfachmarktes.

Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einer Verschlechterung der Versorgungssituation in Ahrensburg und im definierten Umland der Stadt einhergehen würden, können auf Grundlage der tabellarisch dokumentierten Umsatzverlagerung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In der Gemeinde Großhansdorf ist der zentrale Versorgungsbereich Ortskern zwar durch eine prozentuale Umsatzumverteilungsquote von 9,5 % betroffen, die absoluten Umsatzverluste liegen jedoch bei deutlich weniger als 0,05 Mio. €. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches kann aus Sicht der cima ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist für die Gemeinde Stapelfeld eine Umsatzumverteilungsquote von 12,4 % ermittelt; ein zentraler Versorgungsbereich ist hier jedoch nicht betroffen.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Möbel als städtebaulich verträglich anzusehen. Wir empfehlen die Realisierung zu ermöglichen.

Heimtextilien

Die Branche Heimtextilien geht als Randsortiment des neu geplanten Möbelfachmarktes in die Planung ein. Insgesamt wird eine Verkaufsfläche in der Branche Heimtextilien von max. 400 m² entstehen. Der erwartete Umsatz wird ca. 1,0 Mio. € erreichen.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Ahrensburg wird eine Umsatzumverteilungsquote von 10,4 % ermittelt. Die absoluten Umsatzverluste sind zwar nur sehr gering; die Ahrensburger Innenstadt nimmt jedoch eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Stadtgebiet wahr.

Aus Sicht der cima sollte in der Branche Heimtextilien nicht die maximal genehmigungsfähige Verkaufsfläche realisiert werden, um die insbesondere Auswirkungen auf die Ahrensburger Innenstadt zu reduzieren. Wir möchten die Empfehlung aussprechen, für das zentrenrelevante Randsortiment des Möbelfachmarktes max. 300 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen.

In keinem weiteren zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Untersuchungsgebietes werden abwägungsrelevante Umsatzverlagerungseffekte erreicht. Eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion liegt für keinen weiteren Wettbewerbsstandort im Untersuchungsgebiet vor.

Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat

Die Branche Geschenke/ Hausrat/ Glas/ Porzellan geht ebenfalls als Randsortiment des Möbelfachmarktes in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Gemäß B-Plan Nr. 88a sind bis zu 400 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente möglich.

Abb. 17 dokumentiert die zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte für alle relevanten zentralen Versorgungsbereiche im definierten Untersuchungsgebiet. Aus der Aufsummierung aller prognostizierten Umsatzverteilungen in Mio. € einschließlich der Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsgebietes resultiert die Gesamtum-

satzerwartung in der Branche Geschenke/ Hausrat/ Glas/ Porzellan i.H. 1,0 Mio. €.

Für die Ahrensburger Innenstadt muss eine Umsatzumverteilungsquote mit Abwägungsrelevanz identifiziert werden. Die erwarteten Umsatzverluste liegen mit 10,9 % des heutigen Umsatzes über dem Schwellenwert für abwägungsrelevante Auswirkungen. Der Wettbewerbsdruck innerhalb der Innenstadt würde sich erhöhen.

Die relative Umsatzverlagerung in den Außenbereichen der Stadt Ahrensburg beläuft sich auf 11,9 %.

Wir empfehlen einen restriktiven Umgang bzgl. der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen in diesem zentrenrelevanten Sortiment. Aus Sicht der cima sollten auch hier max. 300 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Tierfutter/ Zooartikel

Der geplante Fachmarkt für Tierfutter und Zooartikel wird auf Basis der vorliegenden Planunterlagen eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² erreichen. Rd. 920 m² der Verkaufsfläche entfallen auf das Kernsortiment Tierfutter und Zooartikel.

Für die Stadt Ahrensburg muss für das sonstige Stadtgebiet eine Umsatzumverteilungsquote mit Abwägungsrelevanz identifiziert werden. Die erwarteten Umsatzverluste liegen mit 43,7 % des heutigen Umsatzes über dem Schwellenwert für abwägungsrelevante Auswirkungen. Der Wettbewerbsdruck würde sich somit erhöhen, dieser ist aus Gutachtersicht jedoch zu akzeptieren und als freier Wettbewerb zwischen verschiedenen großflächigen Anbietern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusehen.

Insgesamt ist die geplante Entwicklung des Fachmarktes für Tierfutter und Zooartikel als orts- und regionalverträglich zu bewerten.

4.3.3 Fazit und Empfehlung

Im Ergebnis empfiehlt die cima die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg zu ermöglichen.

In der nachfolgenden Abbildung werden die verträglichen Sortimentsverkaufsflächen dargestellt. In der Summe aller Einzelsortimente ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche für das Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum von 12.500 m² Verkaufsfläche.

Abb.18: Empfehlung Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens am Beimoorweg

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | |
|--|----------------------------------|
| | Verkaufsfläche in m ² |
| PLANVORHABEN INSGESAMT | 12.500 |
| Standortverlagerung und Erweiterung Famila Lebensmittelfrischemarkt insgesamt | 6.200 |
| davon Nahrung und Genussmittel (inkl. Getränkehandel und Konzessionärszone) | 4.050 |
| davon Drogerieartikel | 485 |
| <i>davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse</i> | <i>1.665</i> |
| Standortverlagerung und Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt | 1.300 |
| davon Nahrung und Genussmittel | 1.050 |
| davon Drogerieartikel | 85 |
| <i>davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse</i> | <i>165</i> |
| Neuansiedlung Möbelfachmarkt | max. 4000 |
| davon Möbel | 3.200 |
| davon Heimtextilien* | 300 |
| davon Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat* | 300 |
| <i>davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse</i> | <i>400</i> |
| Neuansiedlung Tierfutterfachmarkt insgesamt | 1.000 |
| davon Tierfutter und Zooartikel | 920 |
| <i>davon sonstige Randsortimente ohne Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse</i> | <i>80</i> |

* Hier werden keinesfalls die in der Tabelle aufgeführten maximalen Sortimentsverkaufsflächen in jedem Sortiment zur Umsetzung gelangen. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % insgesamt wirkt hier limitierend.

Quelle: cima 2018

5 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein.

Die Stadt Ahrensburg ist gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) bzw. Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als ein Mittelzentrum eingestuft. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Ahrensburg nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung, sondern auch für die Bewohner des definierten Verflechtungsbereiches.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

- **Zentralitätsgebot:** Großflächige Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten Zentralen Orten realisiert werden.
- **Beeinträchtungsverbot:** Bei großflächigen Neuansiedlungen ist das Beeinträchtungsverbot zu beachten: Großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.
- **Kongruenzgebot:** Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen; von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt.

- **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:** Kerngebiete und Sondergebiete für nahversorgungsrelevante Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten der Standortgemeinde dargestellt und festgesetzt werden

- **Städtebauliches Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen realisiert werden. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente darf jedoch 10 % der Gesamtverkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung nicht überschreiten.

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2010) überprüft.

Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in zentralen Orten vorzusehen.“ (B I 2.8 Abs. 3 LEP)

Dem Zentralitätsgebot wird grundsätzlich entsprochen.

Die Stadt Ahrensburg ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als Mittelzentrum klassifiziert. Das geplante Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum am Beimoorweg in der Stadt

Ahrensburg mit insgesamt rd. 12.500 m² entspricht somit der planerisch gewollten Versorgungsfunktion der Stadt Ahrensburg.

Beeinträchtungsverbot

„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.“ (B I 2.8 Abs. 4 LEP)

Das Beeinträchtungsverbot kann dann als erfüllt betrachtet werden, wenn die empfohlenen Verkaufsflächenbegrenzung in den zentrenrelevanten Randsortimenten des Möbelfachmarktes umgesetzt wird.

Kongruenzgebot

„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- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein.“ (B I 2.8 Abs. 5 LEP)

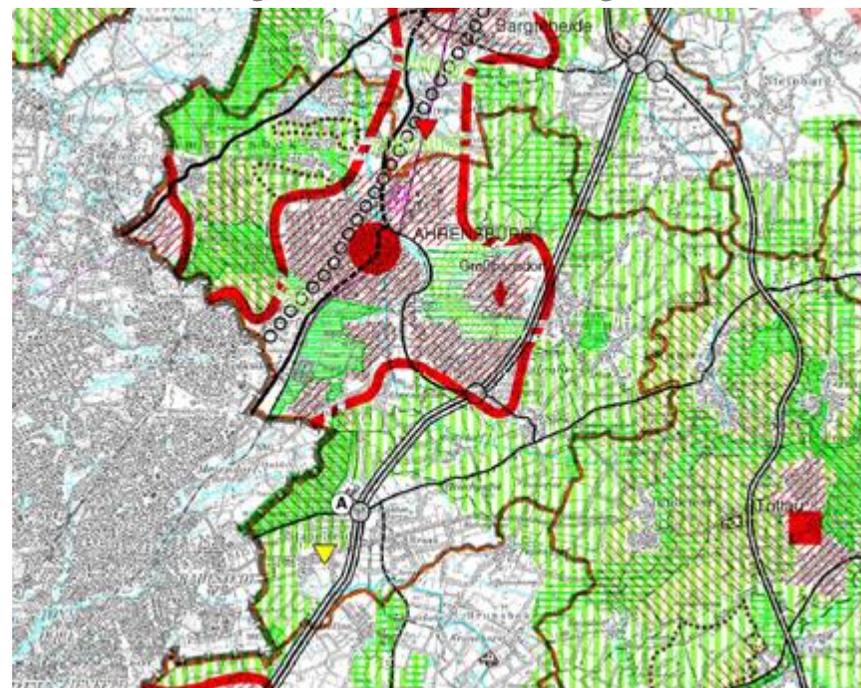
Ergänzend wird festgelegt, „dass in Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnern im Mittelbereich Einzelhandelseinrichtungen (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 m² Gesamtverkaufsfläche je Standort zulässig sind.“

Das Planvorhaben zur Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg entspricht dem Kongruenzgebot. Das Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum wird eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.500 m² erreichen.

Von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist ferner auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Mittelbereich nicht übersteigt.

Die Stadt Ahrensburg übernimmt als Mittelzentrum eine überörtliche Versorgungsfunktion.

Abb.19: Verflechtungsbereich der Stadt Ahrensburg



Quelle: Regionalplan I (1998) zum LEP Schleswig-Holstein
 Bearbeitung: cima 2018

Die Stadt Ahrensburg zählt aktuell 32.936 Einwohner¹⁹, darüber hinaus leben weitere 35.832 Einwohner innerhalb des definierten Verflechtungsbereiches.

Insgesamt leben somit 68.759 Einwohner im Versorgungsgebiet der Stadt Ahrensburg, die ein Nachfragevolumen von rd. 248,1 Mio. für Ausgaben in den vorhabenrelevanten Sortimenten zur Verfügung haben. Dem gegenüber steht der Planvorhabenumsatz von insgesamt ca. 36,0 Mio. € in den geprüften Kernsortimenten des Planvorhabens. Der Planvorhabenumsatz liegt somit deutlich unterhalb der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Ahrensburg.

Abb.20: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes

| Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg in Ahrensburg | | |
|---|------------------------------|--|
| | Planvorhabenumsatz in Mio. € | Nachfragevolumen im Verflechtungsbereich in Mio. € |
| Kernsortimente Famila Lebensmittelfrischemarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt | 24,7 | 203,8 |
| Nahrung und Genussmittel | 22,1 | 177,7 |
| Gesundheit und Körperpflege | 2,7 | 26,1 |
| Kernsortimente Möbelfachmarkt und Tierfutterfachmarkt insgesamt | 11,3 | 44,2 |
| Möbel | 8,3 | 27,5 |
| Heimtextilien | 1,0 | 5,7 |
| Glas, Porzellan, Hausrat | 1,0 | 7,0 |
| Tierfutter und Zoartikel | 1,0 | 4,1 |

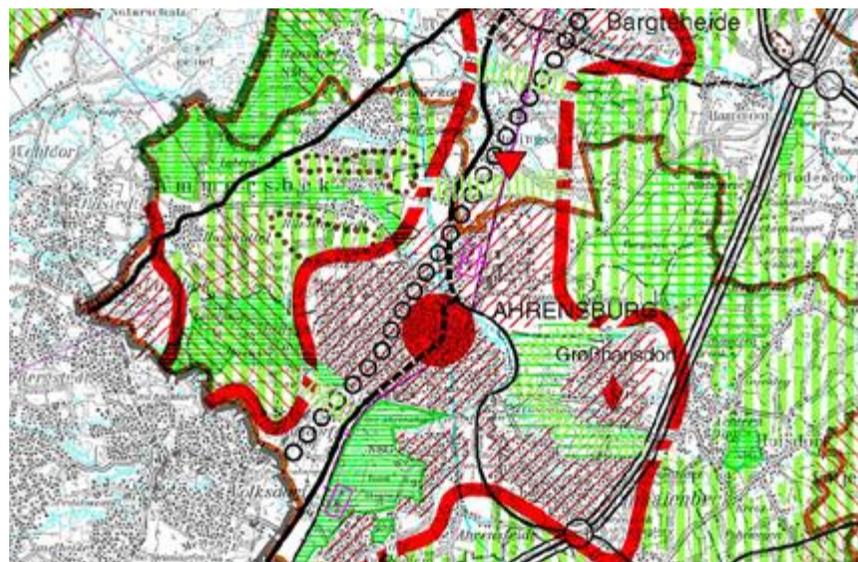
Quelle: cima 2018

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“ (B I 2.8 Abs. 6 LEP)

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann als erfüllt betrachtet werden. Der Regionalplan I stellt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für die Stadt Ahrensburg dar.

Abb.21: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes



Quelle: Regionalplan I (1998) zum LEP Schleswig-Holstein
 Bearbeitung: cima 2018

¹⁹ Quelle: Statistikamt Nord, Stand: 31.12.2016

Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig [...]“ (B I 2.8 Abs. 6 LEP)

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, *„wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und Zentrale Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.*

„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. [...]“ (B I 2.8 Abs. 7 LEP)

Für die Stadt Ahrensburg liegt ein Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vor (cima, 2012).

Für den Planvorhabenstandort im Süden des Beimoorwegs wurde im Einzelhandelskonzept keine eindeutige Funktionszuweisung getroffen. Betrachtet man jedoch die zur Diskussion stehende Standortverlagerung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und des Lebensmitteldiscounters ALDI vom Kornkamp an den Beimoorweg, so wird der Fachmarktstandort Kornkamp durch den neuen Fachmarktstandort am Beimoorweg ersetzt. Durch den Ausschluss von Einzelhandel am Altstandort verliert der Kornkamp seine bisherige Versorgungsfunktion.

Im Ergebnis entsteht kein neuer Sonderstandort, sondern der bestehende Sonderstandort Kornkamp wird an den Beimoorweg verlagert und im Bestand modernisiert und optimiert.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ist die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung bereits bestehender Anbieter an den Sonderstandorten genehmigungsfähig, wenn die Verträglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sichergestellt ist.

Auch das Integrationsgebot verfolgt im Kern das Ziel die Funktionsfähigkeit des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen in dessen Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen.

Die vorangestellte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass in Folge der Standortverlagerung und Erweiterung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters keine wesentlichen strukturschädigenden Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

Die Neuansiedlung des nicht-zentrenrelevanten Möbelfachmarktes und des Tierfutterfachmarktes ist im Sinne des LEP Schleswig-Holstein grundsätzlich umsetzbar. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente darf jedoch maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung betragen.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann damit als erfüllt bzw. als nicht tangiert betrachtet werden.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Ahrensburg wird die Realisierung eines Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes am Beimoorweg diskutiert.
- Der heute am Standort Kornkamp adressierte Lebensmittelfrischemarkt FAMILA ist hinsichtlich der Verkaufsflächenstruktur und Ladengestaltung als veraltet zu bewerten. Das Unternehmen plant die Verkaufsstätte am Kornkamp aufzugeben und im Süden des Beimoorweg ein neues und modernes Ladenlokal zu bauen. Eine Erweiterung und Modernisierung am derzeitigen Standort ist aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts nicht möglich. Im Zuge der Standortverlagerung ist für FAMILA eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf zukünftig 6.200 m² (inkl. Konzessionärszone) vorgesehen. Das bestehende Baurecht für Einzelhandel am Standort Kornkamp wird aufgehoben und als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel definiert.
- Ferner ist der Lebensmitteldiscounter ALDI derzeit am Kornkamp vorhanden. Auch für diesen Standort sind Maßnahmen zur Modernisierung der Immobilie und zur Optimierung der Verkaufsflächen und Ladengestaltung augenscheinlich erforderlich. Der ALDI Lebensmitteldiscounter würde ebenfalls durch einen Neubau am Beimoorweg ersetzt werden. Mit dem geplanten Neubau ist eine Erweiterung und Modernisierung der Verkaufsfläche von heute 850 m² auf zukünftig 1.300 m² angedacht.
- Ergänzend ist die Neuansiedlung eines Möbelmarktes (4.000 m² Verkaufsfläche) und eines Fachmarktes für Zooartikel und Tierfutter (1.000 m² Verkaufsfläche) Bestandteil der Planungen.
- Für die beschriebene Einzelhandelsentwicklung ist eine gutachterliche Bewertung der Planungen erforderlich, die sowohl die geplanten Verlagerungen und Modernisierung der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe als auch der ergänzenden Neuansiedlungen analysiert und bewertet.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist geplante die Standortverlagerung und die Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und des Lebensmitteldiscounter ALDI als verträglich zu bewerten. Für keinen der als schützenswert zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes sind Umsatzverluste in einem unverträglichen Umfang zu erwarten.
- Auch in Folge der geplanten Neuansiedlungen des Möbelfachmarktes und des Fachmarktes für Tierfutter und Zooartikel ist der Verlust der Versorgungsfunktion ist für keinen der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten. Die geprüften Kernsortimente des Möbelfachmarktes und des Fachmarktes für Tierfutter und Zooartikel sind als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche wird hier eindeutig nicht in Frage gestellt. Für die zentrenrelevanten Randsortimente Heimtextilien und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat sollten jedoch max. 300 m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment genehmigt werden.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein an einen Standort des großflächigen Einzelhandels erfüllt.

Die cima empfiehlt der Stadt Ahrensburg die geplante Einzelhandelsentwicklung am Beimoorweg zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.