



Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Verlagerungs- und
Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Dreizehnte Melchers Immobilien GmbH & Co. KG
Hamburg, 02.07.2019



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 19DLP2637

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Coralie Sucker

Im Auftrag der

Dreizehnte Melchers Immobilien GmbH & Co. KG
Schlachte 39/40
28195 Bremen

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	III	
Tabellenverzeichnis	III	
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	10
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	12
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Raum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	13
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	17
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	17
5.1.2	Umsatzstruktur	23
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	25
5.2.1	Innenstadt Ahrensburg	25
5.2.2	Sonstige Lagen	26

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	28
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	28
6.2	Wirkungsprognose	32
6.2.1	Vorbemerkungen	32
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	33
7	Bewertung des Vorhabens	37
7.1	Zu den Bewertungskriterien	37
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	38
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	39
7.4	Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	40
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	41
8	Fazit	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick entlang der Stormarnstraße	4
Abbildung 3: Vorhabenstandort mit nördlich angrenzenden Wohnnutzungen	5
Abbildung 4: Altstandort Bahnhofstraße	5
Abbildung 5: Lage im Raum	8
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	19
Abbildung 9: Nahversorger im ZVB Innenstadt – Zone 1a	20
Abbildung 10: Netto Stavenhagen-Markt, Reeshoop – Streulage, Zone 1a	20
Abbildung 11: Lidl-Markt, Hamburger Straße – Streulage, Zone 1a	21
Abbildung 12: Aldi-Markt, Bogenstraße – Streulage, Zone 1a	21
Abbildung 13: Rewe-Markt, Vogteiweg – Streulage, Zone 1b	22
Abbildung 14: Famila-Markt, Kornkamp – FMZ Kornkamp, Zone 1b	22
Abbildung 15: Aldi-Markt, Kornkamp – FMZ Kornkamp, Zone 1b	23
Abbildung 16: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ahrensburg	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	15
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	18
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	24

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Edeka innerhalb des Einzugsgebiets	29
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	29
Tabelle 9: Marktanteile des Edeka-Markts (Status quo)	30
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)	30
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	31
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	31
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	35

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der am Standort Bahnhofstraße 17 in Ahrensburg ansässige Edeka-Verbrauchermarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von rd. 1.370 qm möchte seinen Standort an die Stormarnstraße verlagern und auf rd. 2.700 qm erweitern. Im Zuge der Gesamtentwicklung „Reitbahn- Quartier“ sollen auf der Fläche zudem 52-55 Wohneinheiten entstehen. Am Edeka-Altstandort sind die Ansiedlung eines Kinos sowie die Realisierung weiterer Wohnnutzungen geplant, sodass eine Nachnutzung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden kann.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung einer Bauleitplanung erforderlich. Damit ist das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen. Daneben war die Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept zu bewerten.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung war somit herauszuarbeiten, ob sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Strukturen einfügt und mit den städtebaulichen und raumordnerischen Bestimmungen in Einklang bringen lässt.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts im Hinblick auf seine Eignung für das Vorhaben sowie des Vorhabens hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen;

- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Verlagerung/Erweiterung;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens; Kompatibilitätsabgleich mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

Um die Verträglichkeit beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf) im Einzugsgebiet sowie ggf. in Zentren direkt außerhalb des Einzugsgebiets;
- intensive Vor-Ort-Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Stormarnstraße in der Ahrensburger Kernstadt, westlich der Innenstadt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Stormarnstraße. Unweit des Vorhabenstandorts führt diese auf die L 225 und südlich der Innenstadt auf die L 82. Die Anbindung an den MIV ist demnach als sehr gut zu bewerten. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Neben der Bushaltestelle „An der

Reitbahn“ (rd. 200 m südöstlich) ist auch der Bahnhof der Stadt Ahrensburg in rd. 450 m zu erreichen.

Das Vorhabenareal ist derzeit geprägt durch eine Stellplatzfläche. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der Standort mit dem Edeka-Markt und rd. 52-55 Wohneinheiten in den Obergeschossen neu bebaut werden. Im Untergeschoss werden dabei insgesamt rd. 155 Stellplätze entstehen (rd. 110 für Gewerbe und rd. 45 für Wohnen).

Im **Standortumfeld** sind neben einer Vielzahl von Wohnnutzungen auch öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote zu finden. So befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stormarnstraße der Sportplatz Stormarnplatz und südöstlich vom Vorhabenstandort bilden die zentrale Polizeistation und die Volksbank den Übergang zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Am **Altstandort** (rd. 550m fußläufig in südlicher Richtung) des Edeka-Markts sind die **Ansiedlung eines Kinos sowie die Realisierung weiterer Wohnnutzungen** geplant, sodass eine Nachnutzung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auszuschließen ist.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept befindet sich der Vorhabenstandort in **Streulage**.



Abbildung 2: Blick entlang der Stormarnstraße



Abbildung 3: Vorhabenstandort mit nördlich angrenzenden Wohnnutzungen



Abbildung 4: Altstandort Bahnhofstraße

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts an der Bahnhofstraße 17 an die Stormarnstraße. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche von heute rd. 1.370 qm um rd. 1.330 qm auf rd. 2.700 qm erweitert werden. Im Zuge der Gesamtentwicklung „Reitbahn-Quartier“ sollen auf der Fläche zudem 52-55 Wohneinheiten entstehen, was die Siedlungsintegration weiter erhöhen wird.

Der Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Markts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (270 qm) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.233	1.197	2.430
aperiodischer Bedarf	137	133	270
Gesamt	1.370	1.330	2.700

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Da am Altstandort eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung ausgeschlossen werden kann, kann der Bestandsmarkt seine bisherigen Umsätze an den Planstandort „mitnehmen“.

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung und Verlagerung eines Edeka-Verbrauchermarkts an die Stormarnstraße mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 2.700 qm. Das Vorhaben soll im Zuge eines Neubaus in Verbindung mit Wohneinheiten realisiert werden.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die **Stadt Ahrensburg** liegt im Süden des Bundeslands Schleswig-Holstein, nordöstlich der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie ist die größte Stadt im Kreis Stormarn, der zur europäischen Metropolregion Hamburg gehört. Ahrensburg grenzt an die Gemeinden Ammersbek, Braak, Dellingsdorf, Großhansdorf, Siek und Stapelfeld sowie an den Hamburger Stadtteil Volksdorf (Bezirk Wandsbek). Untergliedert ist die Stadt in neun Stadtteile, von denen Ahrensburg-West der einwohnerstärkste ist.

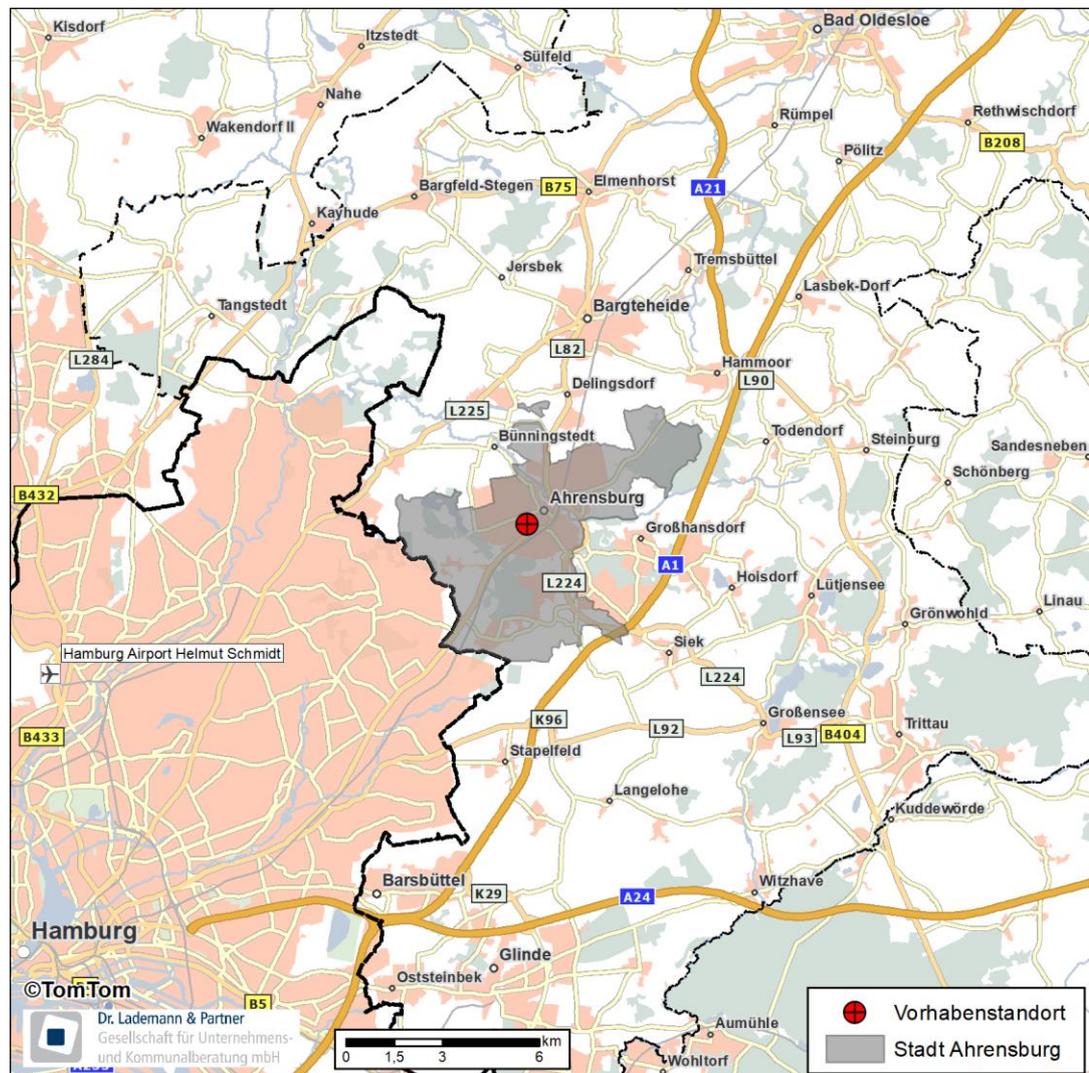


Abbildung 5: Lage im Raum

Die Anbindung der Stadt Ahrensburg an das **überregionale Verkehrsnetz** erfolgt insbesondere über die BAB 1 (Anschlussstelle Ahrensburg) und ist als sehr gut zu

bewerten. Überdies sind die BAB 21 und die BAB 24 relativ zügig über die B 404 zu erreichen. Direkt durch die Stadt führt der bedeutendste Verkehrsweg Ahrensburgs, die B 75, die in etwa parallel zur BAB 1 von Hamburg über Ahrensburg und Bargteheide bis nach Bad Oldesloe und Lübeck verläuft. Die B 75 fungiert in Hamburg als eine der wichtigsten radialen Ausfalltrassen. Somit ist auch auf regionaler Ebene eine gute Verkehrsanbindung Ahrensburgs, vor allem aus dem direkten Umland, gegeben. Innerhalb der Stadt befinden sich zwei U-Bahnhaltestellen der Linie U 1 in Richtung der Hamburger Innenstadt, wodurch Ahrensburg direkt an das Netz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) angebunden ist. Zudem wird der Bahnhof Ahrensburg von zwei Regionalbahnlinien bedient, die zwischen Hamburg und Lübeck bzw. Hamburg und Bad Oldesloe verkehren.

Ergänzt um ein dichtes Netz von innerstädtischen und regionalen Buslinien ist Ahrensburg somit auch über den ÖPNV sehr gut erreichbar.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Ahrensburg verlief seit 2014 mit +1,5 % p.a. sehr positiv und liegt dabei über derjenigen des Kreises Stormarn.

Insgesamt lebten in Ahrensburg Anfang 2018

gut 33.300 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Ahrensburg im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2014	2018	abs.	+/- 14/18	
				in %	Veränderung p.a. in %
Ahrensburg	31.361	33.305	1.944	6,2	1,5
Ammersbek	9.704	9.745	41	0,4	0,1
Großhansdorf	9.336	9.377	41	0,4	0,1
Bargteheide	15.788	16.045	257	1,6	0,4
Norderstedt	75.394	78.679	3.285	4,4	1,1
Hamburg	1.746.342	1.830.584	84.242	4,8	1,2
Kreis Stormarn	234.674	242.472	7.798	3,3	0,8
Schleswig-Holstein	2.815.955	2.889.821	73.866	2,6	0,6

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Ahrensburg kann in Anlehnung an die Prognose des Kreises Stormarn³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwoh-

³ Vgl. 1.Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 (Hamburg/Berlin Oktober 2017).

nerzahlen auch in den nächsten Jahren weiterhin positiv entwickeln werden. Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Ahrensburg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 33.700 Einwohnern.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die direkt am Standort entstehende Wohnnutzungen zu verweisen, die direkt auf dem Vorhabenareal für Einwohnergewinne sorgen werden.

Ahrensburg verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 117,5. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Stormarn (112,7) sowie zum Landesdurchschnitt (101,2) deutlich überdurchschnittlich aus.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Landesplanung ist Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und zugleich Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Laut Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein sollen Mittelzentren für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlicher Zentraler Orte oder Stadtrandkerne oder Teilen von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot verfügen.

Im interkommunalen Wettbewerb steht die Stadt Ahrensburg v.a. mit dem Mittelzentrum Bad Oldesloe (ca. 20 km entfernt) sowie mit dem Unterzentrum Bargtheide (ca. 7 km) und dem Stadtrandkern II. Ordnung Großhansdorf (ca. 5 km). Die deutlichsten Ausstrahlungseffekte gehen jedoch von der Metropole Hamburg aus, deren Zentrum ca. 22 km entfernt ist. Doch finden sich auch in den Hamburger Bezirken Wandsbek sowie Nord auf Ebene der Bezirks- und Bezirksentlastungs- und Stadtteilzentren mehrere Konkurrenzstandorte. Einzelhandelsseitig sind zudem die großen Einkaufszentren in der Region, wie z.B. das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) in Poppenbüttel mit rd. 59.000 qm Handelsverkaufsfläche, sehr wichtige Wettbewerber.

Ferner ist auch das Oberzentrum Lübeck, dessen Stadtkern ca. 37 km nordöstlich liegt, für die Orientierung der Bevölkerung von Bedeutung.

Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage ist Ahrensburg ein gefragter Wohn- und Gewerbestandort im „Speckgürtel“ Hamburgs. Zahlreiche Unternehmen – z.T. auch mit Firmensitz in Ahrensburg und vorzugsweise

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Durchschnitt Deutschland=100.

im Gewerbegebiet Nord angesiedelt – machen Ahrensburg zu einem bedeutenden und wachstumsstarken Wirtschaftsstandort und bieten zahlreiche Arbeitsplätze.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und dem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ahrensburg. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Ahrensburg ist raumordnerisch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für den mittelzentralen Verflechtungsbereich.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Stormarnstraße in Ahrensburg übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen und typähnlichen Lebensmittelangeboten. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Edeka zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Stadtgebiet von Ahrensburg zwei weitere Verbrauchermärkte (2x Rewe), ein SB-Warenhaus (Familia) und 6 Lebensmitteldiscounter (3xAldi, 1x Lidl, 1x Netto Stavenhagen, 1x Penny).

Das Standortnetz verdichtet sich darüber hinaus insbesondere im Ortskern von Großhansdorf, Ammersbek, Bargteheide und Hamburg-Volksdorf.

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

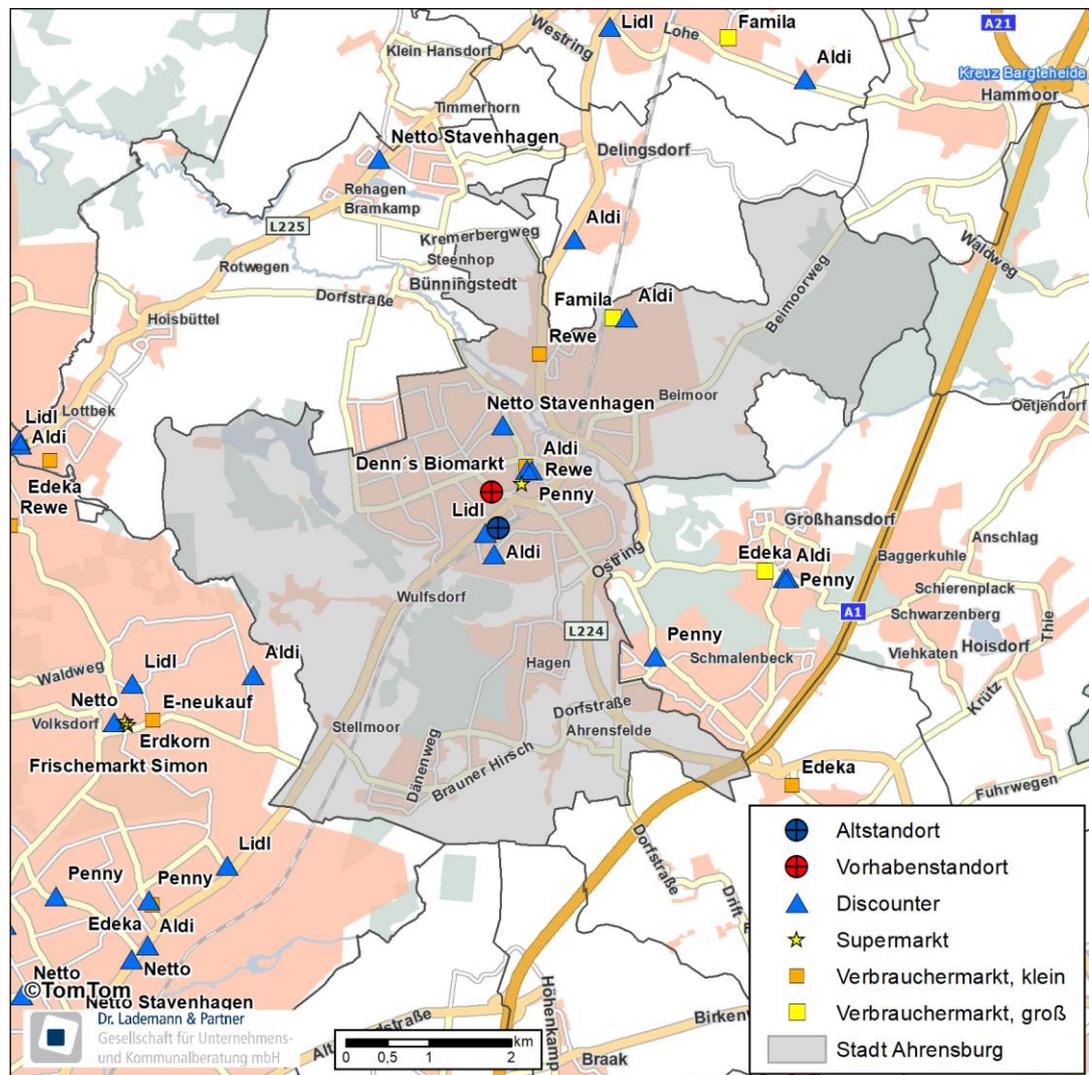


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich gemäß den gutachterlichen Annahmen im Wesentlichen auf das Ahrensburger Stadtgebiet. Dabei gibt es eine Unterteilung in den Nahbereich des Vorhabens (Zone 1a) sowie den erweiterten Bereich,

dem restlichen Stadtgebiet von Ahrensburg (Zone 1b). Hinzu kommt im Nordwesten ein Teil der Gemeinde Ammersbek (Zone 2).

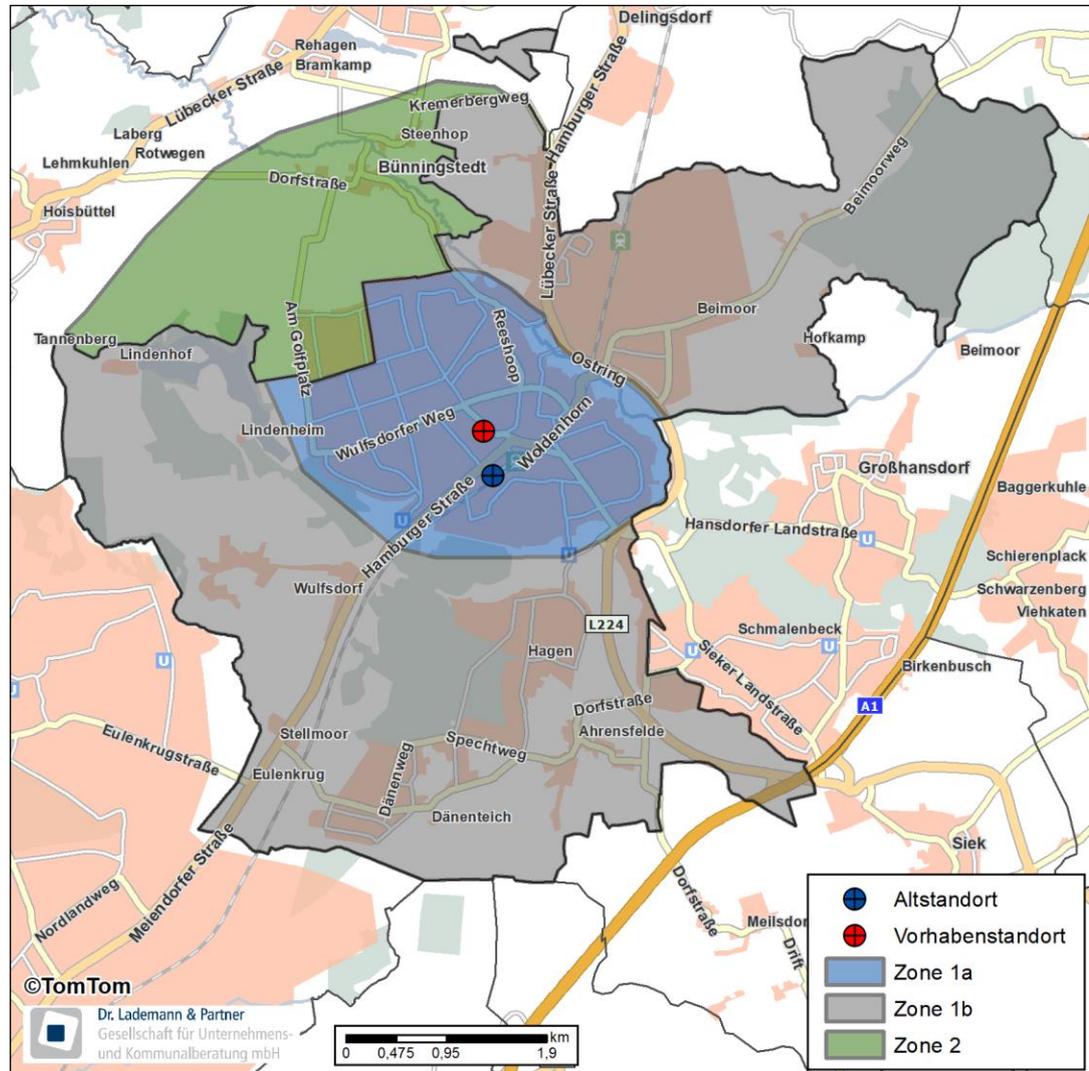


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 35.000 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 35.300 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Ahrensburg

Bereich	2019	2021
Zone 1a	20.261	20.430
Zone 1b	12.965	13.080
Zone 2	1.787	1.790
Einzugsgebiet	35.013	35.300

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

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 275,9 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsgewinne von einem **steigenden Nachfragepotenzial auszugehen von**

rd. 278,2 Mio. € (+2,3 Mio. €).

Davon entfallen knapp 139 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	80,5	51,5	6,9	138,8
Aperiodischer Bedarf*	80,7	51,7	6,9	139,3
Gesamt	161,2	103,2	13,8	278,2

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2019

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Ahrensburg etwa 35.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 278,2 Mio. € ansteigen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der nahversorgungsrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juni 2019 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 20.400 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 9.000 qm Verkaufsfläche entfällt davon ein Schwerpunkt funktionsgerecht auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in der Einzugsgebietszone 1.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Innenstadt	42	9.010
Streulage	15	4.790
Zone 1a	57	13.800
FMZ Kornkamp	4	3.565
Streulage	9	3.000
Zone 1b	13	6.565
Streulage	1	50
Zone 2	1	50
Einzugsgebiet gesamt	71	20.415

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** in Ahrensburg beträgt rd. 580 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf eine quantitativ hohe Ausstattung hin, die jedoch mit dem Einwohnerwachstum „Schritt halten“ muss. Darüber hinaus gilt es, qualitative Verbesserungen voranzutreiben. .

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

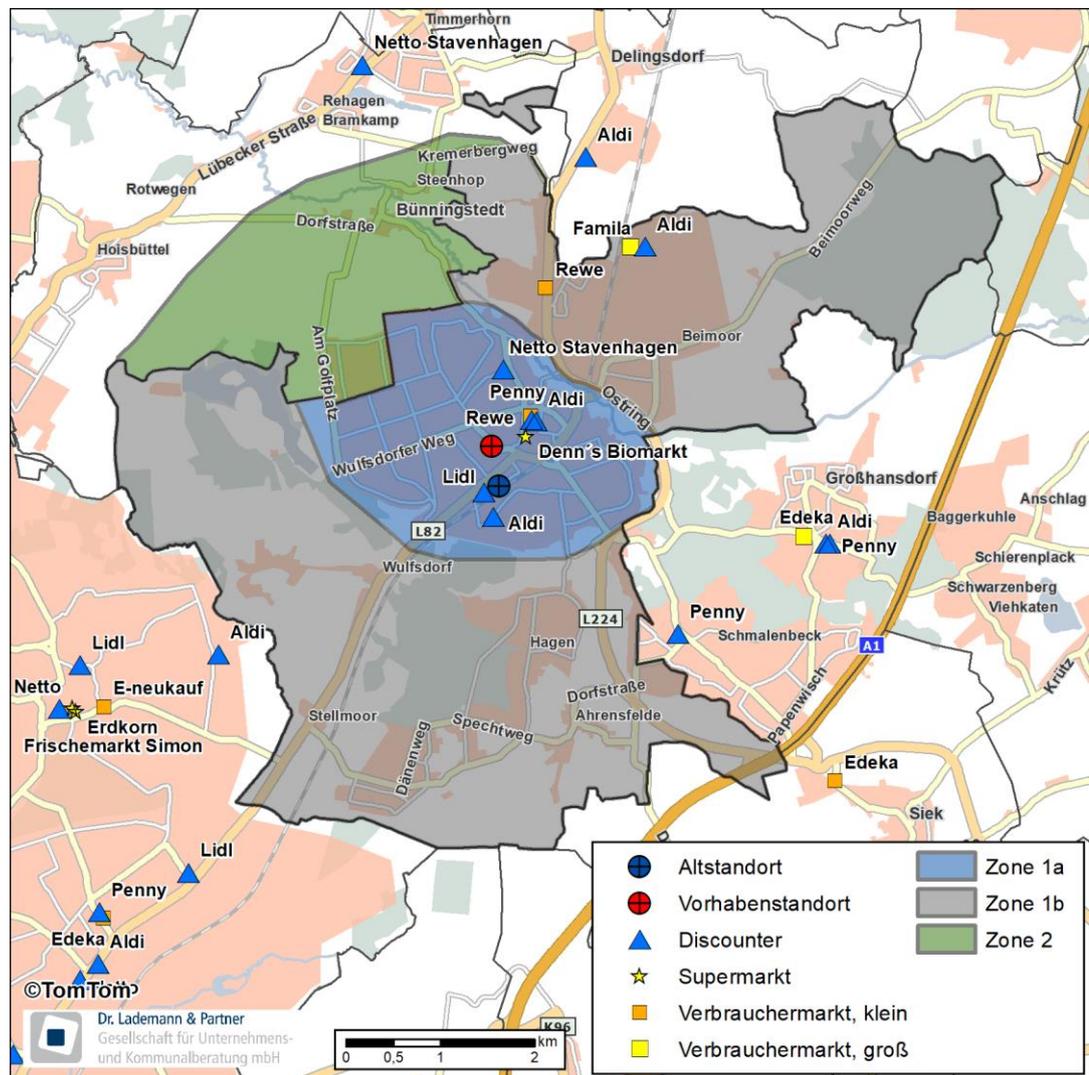


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet sind neben dem Edeka- Verbrauchermarkt (Vorhabenbetrieb) noch:

- Rewe-Verbrauchermarkt, Klaus-Groth-Straße 2, ZVB Innenstadt - Zone 1a
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Große Straße 26, ZVB Innenstadt - Zone 1a
- Penny- Lebensmitteldiscounter, Große Straße 28-30, ZVB Innenstadt - Zone 1a
- Denny-Supermarkt, Hamburger Straße 4-8, ZVB Innenstadt - Zone 1a
- Netto Stavenhagen- Lebensmitteldiscounter, Reeshoop 47a, Streulage - Zone 1a
- Lidl- Lebensmitteldiscounter, Hamburger Straße 65-71, Streulage - Zone 1a
- Aldi- Lebensmitteldiscounter, Bogenstraße 30, Streulage - Zone 1a
- Rewe-Verbrauchermarkt, Vogteiweg 60-62, Streulage - Zone 1b
- Familia-Verbrauchermarkt, Kornkamp 50, FMZ Kornkamp - Zone 1b

■ Aldi- Lebensmitteldiscounter, Kornkamp 46, FMZ Kornkamp – Zone 1b**Abbildung 9: Nahversorger im ZVB Innenstadt – Zone 1a****Abbildung 10: Netto Stavenhagen-Markt, Reeshoop – Streulage, Zone 1a**



Abbildung 11: Lidl-Markt, Hamburger Straße – Streulage, Zone 1a



Abbildung 12: Aldi-Markt, Bogenstraße – Streulage, Zone 1a

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben



Abbildung 13: Rewe-Markt, Vogteiweg – Streulage, Zone 1b



Abbildung 14: Familia-Markt, Kornkamp – FMZ Kornkamp, Zone 1b



Abbildung 15: Aldi-Markt, Kornkamp - FMZ Kornkamp, Zone 1b

5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 108,5 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf hauptsächlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	9.010	52,0
Streulage	4.790	28,1
Zone 1a	13.800	80,1
FMZ Kornkamp	3.565	16,1
Streulage	3.000	12,1
Zone 1b	6.565	28,2
Streulage	50	0,2
Zone 2	50	0,2
Einzugsgebiet gesamt	20.415	108,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.300 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 79 % für das Einzugsgebiet, die auf leichte Kaufkraftabflüsse hindeutet. Im Nahbereich (Zone 1a) werden rd. 100 % leicht überschritten.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt gut 20.400 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 108,5 Mio. € Umsatz generiert. Während die Verkaufsflächendichte auf einem sehr guten Niveau liegt, deutet die nahversorgungsrelevante Zentralität insgesamt auf leichte Nachfrageabflüsse hin.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbe- reichen

5.2.1 Innenstadt Ahrensburg

Die Innenstadt ist das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Ahrensburg, das sowohl für die Stadt Ahrensburg als auch für Teile des Landkreises eine bedeutende Versorgungsfunktion einnimmt. Mit den Anbietern Rewe, Drogerie Müller, Penny, Aldi etc. übernimmt die Innenstadt auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei rd. 9.000 qm Verkaufsfläche.

Als Magnetbetrieb ist das in der Hamburger Straße ansässige Kaufhaus Nessler von herausragender, überörtlicher Bedeutung, welches im Rahmen eines Shop-in-Shop-Konzepts auch einige Filialanbieter wie Douglas, Christ und Schuh Bode beherbergt. Darüber hinaus ist das 2009 eröffnete City Center Ahrensburg (CCA) im Norden der Innenstadt, welches neben Drogerie Müller und Rewe vor allen Dingen fachmarktorientierte Anbieter aufweist (Takko, C&A etc.), zu erwähnen.

In südlicher Richtung ist der Einzelhandelsbesatz in allen drei Achsen (Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee) qualitativ stabil, Leerstände treten nur vereinzelt auf und prägen nicht den Gesamteindruck im südlichen Zentrum. Der sich an die Hagener Allee in südlicher Richtung anschließende Bahnhofsbereich zeichnet sich durch einen Mix aus bahnhofstypischen Einzelhandelsanbietern (Presseshop, Backshop, Kiosk) aus sowie durch einige ansässige Gastronomiebetriebe.

Gegenüber dem Bahnhofsgebäude befindet sich eine kleine Ladenzeile, in der heute aber überwiegend kleinteilige Gastronomie/Lieferservices und Dienstleister ansässig sind. Mit dem P&R-Parkhaus und dem ZOB in unmittelbarer Bahnhofsnähe übernimmt dieser Standort insgesamt jedoch auch eine wichtige Zuführungsfunktion für die Ahrensburger Innenstadt. Zwar stellt die Straße Woldenhorn, welche keinen eigenen Einzelhandelsbesatz aufweist, einen Bruch dar. Dennoch ist eine fußläufige Anbindung vom Bahnhofsgelände zur Innenstadt gegeben.



Abbildung 16: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ahrensburg

5.2.2 Sonstige Lagen

Neben der Ahrensburger Innenstadt befinden sich darüber hinaus solitäre Nahversorger an den Standorten:

- Reeshoop (Netto)
- Bogenstraße (Aldi)
- Vogteiweg (Rewe)

Außerdem gibt es einen Verbundstandort von Lidl, DM, Fressnapf und einem Getränkemarkt in zentraler Lage an der Hamburger Straße/Brückenstraße (Nähe zum Altstandort und Aldi Bogenstraße).

Der prägendste dezentrale Sonderstandort ist das ‚FMZ Kornkamp‘ (Familia, Aldi, Zoofachmarkt).

Die Ahrensburger Innenstadt als einziger zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets ist als stabil und leistungsfähig zu bewerten. Daneben gibt es mit dem FMZ Kornkamp im Gewerbegebiet sowie dem Verbundstandort um Lidl an der Hamburger Straße weitere prägende Einzelhandelsstandorte, die für die Wirkungsmodellierung besonders relevant waren.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a liegt dieser bei rd. 10 %, in der Zone 1b bei rd. 8 % und in der Zone 2 sind etwa 6 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	80,5	51,5	6,9	138,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,9	3,9	0,4	12,2
Marktanteile	10%	8%	6%	9%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	80,7	51,7	6,9	139,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,4	0,0	1,1
Marktanteile	0,9%	0,7%	0,5%	0,8%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	161,2	103,2	13,8	278,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,6	4,3	0,4	13,3
Marktanteile	5%	4%	3%	5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Edeka innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁶ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 14,3 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 13,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.430	5.400	13,1
aperiodischer Bedarf	270	4.400	1,2
Gesamt	2.700	5.300	14,3

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Verlagerung und Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt⁷ hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

⁶ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

⁷ Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung am Altstandort kann ausgeschlossen werden.

Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 5 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	79,8	51,1	6,9	137,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	2,1	0,2	6,4
Marktanteile	5%	4%	3%	5%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	80,1	51,2	6,9	138,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,0	0,6
Marktanteile	0,5%	0,4%	0,3%	0,4%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	159,9	102,3	13,7	275,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,5	2,3	0,2	7,0
Marktanteile	3%	2%	2%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Edeka-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.233	5.600	6,9
aperiodischer Bedarf	137	4.500	0,6
Gesamt	1.370	5.490	7,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 6,8 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 6,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.197	6,2
aperiodischer Bedarf	133	0,6
Gesamt	1.330	6,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	80,5	51,5	6,9	138,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,7	1,9	0,2	5,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4,6%	3,6%	2,7%	4,2%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	80,7	51,7	6,9	139,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,0	0,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,4%	0,3%	0,2%	0,4%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	161,2	103,2	13,8	278,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	4,1	2,0	0,2	6,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2,5%	2,0%	1,5%	2,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 2,3 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,2 Mio. €, davon rd. 6,8 Mio. € im periodischen Bedarf.

Am Altstandort kann eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung ausgeschlossen werden, sodass Edeka seine Bestandsumsätze an den Planstandort „mitnehmen“ kann.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachs) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist für die Zone 1a der Fall.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsiedlung und Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz** von rd. 5,8 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,8 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,7 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,9 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet⁸ gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 4,2 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

⁸ Ohne Bestandsumsätze von Edeka, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 5,2 %). Die übrigen Bereiche des Einzugsgebiets weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Ahrensburg – Umsatzzuwachs (2021)									
Periodischer Bedarf	ZVB Innerstadt	Streulage	Zone 1a Gesamt	FMZ/Kornkamp	Streulage	Zone 1b Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	2,87	0,86	3,73	1,31	0,56	1,87	0,19	5,78	5,78
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	-0,02	-0,01	-0,03	-0,01	0,00	-0,02	0,00	-0,05	-0,05
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,42	-0,12	-0,54	-0,15	-0,07	-0,22	0,00	-0,76	-0,76
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,43	-0,13	-0,56	-0,65	-0,28	-0,93	-0,18	-1,67	-1,67
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,72	0,21	0,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93	0,93
Umwertungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	2,72	0,81	3,53	0,49	0,21	0,70	0,00	4,23	4,23
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	5,2%	3,9%	4,8%	3,0%	1,7%	2,5%	k.A.	4,2%	4,2%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 4,2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5,2 % prospektiv für den ZVB Innenstadt zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Ahrensburg mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.700 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die regional- und landesplanerischen Bestimmungen zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sollen nur in zentralen Orten (**Zentralitätsgebot**) angesiedelt werden.
- Vorhaben dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten (**Beeinträchtungsverbot**) induzieren.
- Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechen (**Kongruenzgebot**), die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein: Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.
- Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**) zulässig; Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (**städtebauliches Integrationsgebot**); ausnahmsweise sind sie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.
- Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 qm VKF, die negative Auswirkungen haben, sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln. Sie

sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln.

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

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem **kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2012** hin zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Ahrensburg ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben in jedem Fall den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf Ahrensburg und kleine Teile von Ammersbek und geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus. Der landesplanerische Schwellenwert wird deutlich unterschritten.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet gerecht

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen 1,7 und 5,2 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen sowie die unmittelbare räumliche Nähe, der ZVB Innenstadt. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. In den Streulagen der Einzugsgebietszonen werden Werte von rd. 4,2 % (Zone 1a) bzw. 2 % (Zone 1b) erreicht. Auf das Fachmarktzentrum Kornkamp entfällt eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 3 %. In der Zone 2 liegt der umverteilungsrelevante Umsatz unterhalb der rechnerisch nachweisbaren Grenze (<0,1 Mio. €). Auch hier können vorhabeninduzierte Aufgaben

ansonsten marktfähiger Betriebe ausgeschlossen werden. Vielmehr dient das Vorhaben ergänzend der fußläufigen Nahversorgung, gleichzeitig ist der zentrale Versorgungsbereich als stabil einzustufen.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilzuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur **im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig**, Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde.

Der Vorhabenstandort befindet sich durch die bestehende und geplante Wohnbebauung, Büronutzungen und öffentliche Einrichtungen (Sportplatz) in siedlungsstrukturierter Lage. Zudem ist im Zuge der Vorhabenrealisierung der Bau von Wohneinheiten in den oberen Geschossen vorgesehen.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist mit der Bushaltestelle „An der Reitbahn“ in rd. 200 m Entfernung gegeben. Zudem befindet sich der Bahnhof Ahrensburg in rd. 450 m Entfernung.

Das Vorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ahrensburg von 2012 wurden u.a. die folgenden **Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung** festgelegt:

- *Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Ahrensburg*
- *Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung*
 - *... Sicherung der bestehenden Nahversorger und die Entwicklung von Nahversorgungszentren durch eine innenstadtverträgliche Ansiedlungs- und Erweiterungspolitik.*
 - *Auch solitäre Nahversorger sollten nach Möglichkeit erhalten werden; auch sie übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Maßnahmen der Marktanpassung und Standortsicherung ohne maßgebliche Flächenerweiterung (z.B. Einrichtung eines Pfandraums) sollte allen Betrieben ermöglicht werden.*

Zusätzlich wird für die Nahversorgung folgendes festgehalten:

Den ansässigen Nahversorgungsanbietern 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. Entwicklungsschwerpunkte sind dabei die Sortimentsbereiche Lebensmittel, Reformwaren, sonstiger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften).

Der Vorhabenstandort an der Stormarnstraße befindet sich in Streulage, demnach ist eine Ansiedlung unter Einhaltung der innenstadtverträglichen Ansiedlungspolitik zu befürworten.

Das Vorhaben fördert die moderne und zukunftsfähige Aufstellung des Edeka-Markts und stärkt insbesondere die Nahversorgung im Standortumfeld. Der Entwicklungsschwerpunkt des Vorhabens liegt funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Zudem zählt das Vorhaben auf die Attraktivität der Wohnnutzungen im Reitbahn-Quartier ein. Wie die Analyse gezeigt hat, werden die Innenstadt und die Nahversorgung nicht mehr als unwesentlich betroffen sein.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel.

Fazit

8 Fazit

In Ahrensburg ist die Verlagerung und Erweiterung eines Edeka- Verbrauchermarkts mit aktuell rd. 1.370 qm Verkaufsfläche geplant. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der Markt, in Verbindung mit Wohnungsbau auf rd. 2.700 qm erweitert werden. Der durch die Erweiterung induzierte Flächenzuwachs beträgt damit rd. 1.330 qm.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen und dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind durch die leichten Bevölkerungszuwächse als positiv zu bewerten.
- Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 20.400 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 108,5 Mio. € Umsatz generiert.
- Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2021 beträgt etwa 35.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Edeka-Markts wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 278,2 Mio. € liegen.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Markts auf max. 2.700 qm VKF ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 6,8 Mio. €, davon entfallen rd. 6,2 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 4 %-Punkten.
- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach der Wirkungsprognose im nahversorgungsrelevanten Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 4,2 %. Zulasten des ZVB Innenstadt werden max. 5,2 % induziert. In den sonstigen Standortlagen fallen die Quoten dagegen geringer aus.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden.
- Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung ist gegeben.
- Die Erweiterung des Edeka-Markts auf rd. 2.700 qm VKF ist mit den Leitzielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ahrensburg (2012) kongruent.
- Die qualitative und quantitative Maßnahme trägt durch die siedlungsintegrierte Lage dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung abzusichern und zu qualifizieren. Die Bauleitplanung dient eindeutig der Gewährleistung der wohnortna-

hen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Erweiterung des Verbrauchermarkts ist unter Berücksichtigung des § 11 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB und den regional- und landesplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, Juli 2019

Ulrike Rehr

Coralie Sucker

Dr. Lademann & Partner GmbH