



cima Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

Stadt Ahrensburg
FD IV.2 Stadtplanung/ Bauaufsicht
Frau Katja Hadler
An der Strusbek 23
22926 Ahrensburg

Per Email: katja.hadler@ahrensburg.de

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

Kurzstellungnahme zur Zentrenrelevanz der Branche Fahrräder und Fahrradzubehör in der Stadt Ahrensburg

Sehr geehrte Frau Hadler,

gern möchten wir mit dieser Kurzstellungnahme die Zentrenrelevanz der Branche Fahrräder und Zubehör für die Stadt Ahrensburg gutachterlich bewerten und ggf. einen Vorschlag zur Neufassung der Ahrensburger Sortimentsliste formulieren.

Ausgangslage:

Für die Stadt Ahrensburg liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 (cima) vor. Seither dienen die Leitlinie und Ansiedlungsregeln als Bewertungsgrundlage und Entscheidungshilfe bei einzelhandelsrelevanten Planvorhaben.

Gemäß Standort- und Zentrenkonzept 2012 ist die Innenstadt der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Ahrensburg und damit der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. An der Hamburger Straße befindet sich zudem ein Einzelhandelsbereich mit lokaler Einzelhandelsfunktion. Als Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels ist das ehemalige Fachmarktzentrum Kornkamp Bestandteil des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus sind ergänzende Nahversorgungsstandorte festgelegt.

Von Seiten des Einzelhandels besteht aktuell großes Interesse zur Realisierung eines/mehrerer Fahrradfachmarktes/-märkte außerhalb der Ahrensburger Innenstadt. Entsprechend der Leitlinien und Ansiedlungsregeln ist die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen jedoch nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. im Ergänzungsbereich Innenstadt genehmigungsfähig. Fahrräder und Fahrradzubehör sind gemäß der Ahrensburger Sortimentsliste den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Die Stadt Ahrensburg hat die cima aus diesem Grund beauftragt, die Zuordnung der Branche Fahrräder und Fahrradzubehör zu den zentrenrelevanten Sortimenten im Kontext der aktuellen Einzelhandelsbestandssituation sowie der übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021)

09. Juni 2022

Ihre Ansprechpartner:
Julia Lemke (Projektleiterin)
T 0451-38968-21
lemke@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck
T 0451-38968-21
F 0451-38968-28
lemke@cima.de

Geschäftsführer Christian Hörmann, Martin
Kremming, Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

neu zu bewerten und ggf. eine Empfehlung zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Neufassung der Sortimentsliste) zu erarbeiten.

Vorbemerkung zu rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen:

Gemäß der Rechtsprechung (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.

Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.

Für die Neubewertung einer Zentrenrelevanz der Branche Fahrräder und Fahrradzubehör in der Stadt Ahrensburg sind sowohl allgemeine Kriterien zu beachten als auch ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Folgende Faktoren sind für die Bewertung der Zentrenrelevanz relevant:

- Aktueller Bestand: Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet dient als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten (hier: Fahrräder und Fahrradzubehör). Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in der Innenstadt bzw. im Innenstadtergänzungsbereich zu finden sind.
- Frequenzbringer: Je nach Stadtgröße, -struktur und regionale Wettbewerbssituation fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer für eine Innenstadt. In der Stadt Ahrensburg sind die Frequenzbringer vor allem in den Branchen Bekleidung, Schuhe, Glas, Porzellan, Wohnaccessoires, Nahrung und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümerieartikel zu finden.
- Möglichkeiten der Integration neuer Handelsformate: Die Integration neuer Einzelhandelsnutzungen in die zentralen Einzelhandelslagen (z.B. in die Innenstadt) ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt. Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen der Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen des Einzelhandels an Lage, Größe und Struktur der Handelsobjekte nicht unberücksichtigt lassen.

- Warentransport: Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt zudem eine Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die meist per Auto transportiert werden müssen, sind für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf in der Innenstadt oftmals nicht erfüllt werden kann (z.B. Möbel). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- Planungswille der Stadt: Die Rechtsprechung in Deutschland verlangt für die bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels darüber hinaus die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadtverwaltung und Politik ist grundsätzlich zu berücksichtigen.

Bewertung der Zentrenrelevanz der Branche Fahrräder und Fahrradzubehör im Kontext der Einzelhandelsbestandsituation in der Stadt Ahrensburg:

Gemäß aktueller cima-Einzelhandelsbestandsanalyse befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt das Fahrradfachgeschäft HAZRATRAD und die ERNST KRETZSCHMANN EISENHAUSHALTSWAREN UND FAHRRAD GMBH; neben dem Verkauf von Fahrrädern und Fahrradzubehör sind hier Hausrat- und Küchenartikel sowie baumarktspezifische Sortimente Bestandteil des Angebotsspektrums. Darüber hinaus wird Fahrradzubehör im Randsortiment u.a. der Haushaltswarendiscounter (EURO POINT, TEDI) angeboten.

Außerhalb der Ahrensburger Innenstadt werden Fahrräder und Fahrradzubehör in den Fachgeschäften RAD-WERK-ZINGELMANN (Hamburger Straße) und im FAHRRAD-SHOP (Gerhard-Hauptmann-Straße) vorgehalten. Zudem befindet sich ein flächenintensiver Fachmarkt für Elektrofahrräder und Lastenfahrräder am Kornkamp (E-MOTION, Dreirad- & Lastenfahrrad-Zentrum Ahrensburg). Ferner werden Fahrräder und Fahrradzubehör im Randsortiment u.a. des Bau- und Gartenfachmarktes TOOM und des SB-Warenhauses FAMILA angeboten.

Der Angebotsschwerpunkt in der Branche Fahrräder und Fahrradzubehör befindet sich somit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches; weniger als 10 % der sortimentspezifischen Verkaufsflächen befinden sich heute in der Ahrensburger Innenstadt.¹

Aus Sicht der cima kann für die Branche Fahrräder und Fahrradzubehör auf Grundlage der dokumentierten aktuellen Angebotsstruktur im Stadtgebiet keine maßgebliche Zentrenrelevanz oder strukturprägende Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nachgewiesen werden.

¹ Im Jahr 2012 lag der sortimentspezifische Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt bei 46 %; insgesamt drei Fahrradfachgeschäfte waren in der Innenstadt vorhanden.

Das innerstädtische Fachgeschäft ERNST KRETZSCHMANN EISEN-HAUSHALTSWAREN UND FAHRRAD GMBH ist nicht zuletzt aufgrund der Lage am südlichen Innenstadtrand (Manhagener Allee) weder ein wichtiger Frequenzbringer noch bestehen relevante Synergieeffekte und Kopplungspotenziale für den weiteren Einzelhandelsbesatz in der Ahrensburger Innenstadt. Das Fahrradfachgeschäft HAZRATRAD befindet sich zwar im zentralen Innenstadtgebiet (Lohe); der Einkauf von Fahrrädern findet jedoch in der Regel als Zieleinkauf statt. Auch darüber hinaus trägt die Branche Fahrräder und Fahrradzubehör nicht wesentlich zur Versorgungsfunktion der Ahrensburger Innenstadt bei.

Ferner ist die aktuelle Betriebstypenentwicklung vor allem durch flächenintensive Fachmarktkonzepte an verkehrsorientierten Standorten geprägt. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in der Ahrensburger Innenstadt sind nur eingeschränkt mit diesen Marktanforderungen in Einklang zu bringen.

Bewertung der Zentrenrelevanz der Branche Fahrräder und Fahrradzubehör im Kontext der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021:

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein enthält als Anlage 4 eine Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente.

Die Branche Fahrräder und Fahrradzubehör ist gemäß LEP Schleswig-Holstein 2021 kein Bestandteil der zentrenrelevanten Leitsortimente des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Somit bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die Zuordnung der Branche Fahrräder und Fahrradzubehör zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Vorschlag zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Sortimentsliste Ahrensburg:

Die Ahrensburger Sortimentsliste sollte geändert werden: Fahrräder und Fahrradzubehör sollten den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Aus Sicht der cima ist die Zuordnung von Fahrrädern und Fahrradzubehör zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Stadt Ahrensburg begründet.

In den Überlegungen zur Neufassung der Sortimentsliste sind die möglichen Entwicklungsperspektiven der Stadt Ahrensburg genauso berücksichtigt wie die aktuelle Entwicklungstrends im Segment Fahrräder und Fahrradzubehör. Diese berücksichtigen auch die Kriterien Transportfähigkeit, Kopplungspotential und Besucherfrequenzen.

Mit freundlichen Grüßen

CIMA Beratung + Management GmbH

Fahrradfachgeschäfte im Ahrensburger Stadtgebiet (Auswahl)



Fotos: cima 2022