Anlage zu TOP 5 (BPA 30.11.11)

Aufgabenstellung und Ziele

- Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels (Einzelhandelsentwicklung)
- Aufzeigen von Stärken und Schwächen und branchenspezifischer und standortspezifischer Potenziale des Einzelhandelsstandortes Ahrensburg
- Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung
- Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel in Ahrensburg
- Darstellung von planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten
- Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche, Erarbeitung einer Sortimentsliste
- Erstellung eines Zentrenkonzeptes

Zentraler Versorgungsbereich (ZV)

- räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt
- Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungsstandorte
- Bewertungsschema zur Eingliederung der ZV
  - Einzelhandelstruktur
  - Dienstleistungsstruktur
  - Städtebauliche Struktur

Vorbetrachtung
Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche

Ziel: Rechtssicherheit!

- Nur die rechtssichere Abgrenzung schafft tatsächlich eine zuverlässige Steuerungs-und Planungsgrundlage (für Kommune & Unternehmen)
- Die Anforderungen an die parzellenscharfe Abgrenzung sind durch zahlreiche Rechtsurteile spezifiziert worden und seit 2004 deutlich gestiegen.

Was macht einen Standort zum zentralen Versorgungsbereich (ZV)?

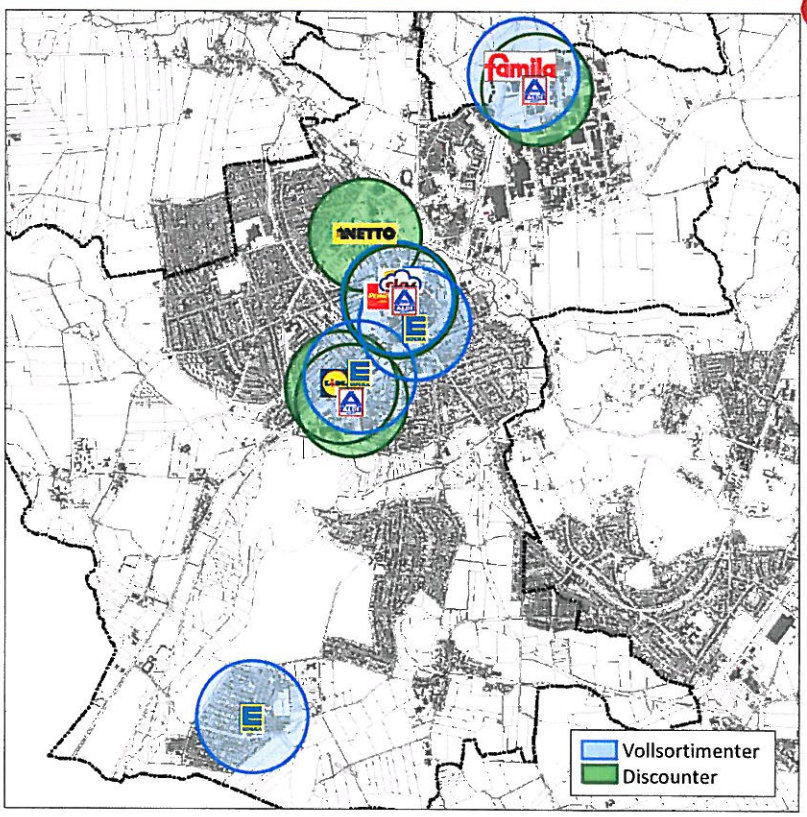
- **„Räumlich & Funktional klar abgegrenzt"** – Abgrenzung durch „Brüche", wie Bahnschienen, Hauptverkehrsachsen, Wasserstraßen, Fußläufigkeit und Besatzdichte (Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Anbindung, keine reine Wohn- oder Gewerbebebauung ohne Versorgungsfunktion)
- **Funktionsvielfalt** – Leitsatz: kein ZV ohne Einzelhandel, aber: nur Einzelhandel macht noch keinen ZV (Dienstleistungs- und Handelsmix: Ärzte, Apotheken, Friseur, Banken, Versicherungen, Behörden,etc., Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus)
- **Kategorien:** Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentren
- Rechtssicherheit durch plausible Darstellung der **„tatsächlichen Verhältnisse"** : *Zu versorgendes Wohngebiet in fußläufiger Entfernung*, Grenzen des ZV, Besatz des ZV, Begründung der Versorgungs-funktion
- *Ausnahme*: **Nachweisbare Planungsabsichten** der Kommune (Investorenanfrage, bereits vorhandene Strukturen & Bedarf durch Wachstum, Kaufkraft, Versorgungslücken) – Festsetzung von ZVs, die noch nicht alle Kriterien erfüllen als *„Zielplanung"* im Konzept – ***Begründung entscheidet über Rechtssicherheit***

Vorbetrachtung
Ausgangspunkt Nahversorger

- Für weitere Zentrale Versorgungsbereiche neben der Innenstadt bilden Nahversorger den Kern

Situation in Ahrensburg:

- Stark auf das Zentrum konzentrierte Nahversorgung
- Weitere Nahversorger in Gewerbegebieten (Famila/Aldi) oder in bzw. nahe Wohngebieten (Edeka Strehl, netto, Aldi Bogenstraße) aber weitestgehend ohne ergänzende Einrichtungen → ohne weitere Planungen keine Ausweisung als NVZ möglich
- Diskussionsbedarf bei Anbietern in Bahnhofstraße/ Hamburger Straße



Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche
Innenstadt - Alternative II

CIMA

ZV Innenstadt

Ohne Ergänzungsbereich Bahnhof /Hamburger Straße

Auswirkungen

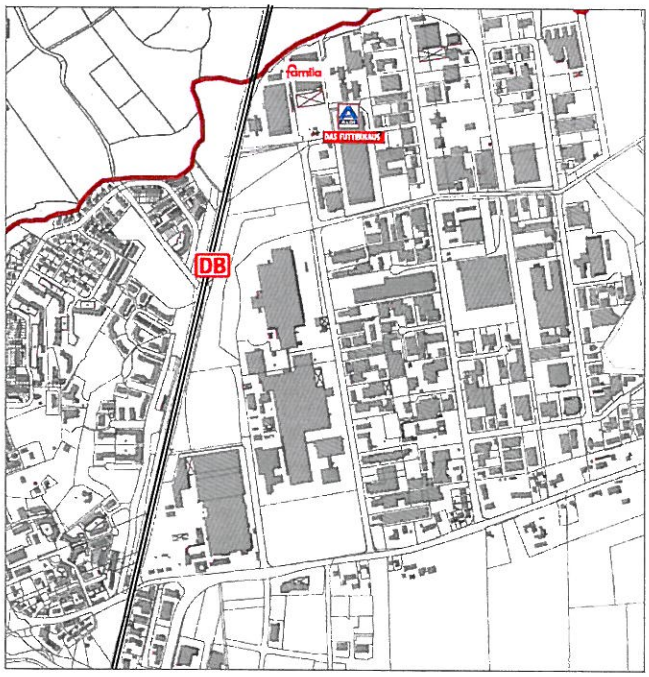
- Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb Haupteinkaufszone möglich
- Bahnhof & Hamburger Straße als reine Nahversorgungsstandorte (Abgrenzung als eigenständiger ZV aufgrund unmittelbarer Anbindung an Innenstadt schwierig – Grenzen vorauss. nicht 100% rechtssicher)
- Verdichtung der Innenstadt

Ist der Ergänzungsbereich Entwicklungsfläche? Gibt es hierfür konkrete Planungen?

Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche
Gewerbegebiet Nord (Famila-Agglomeration)

CIMA

KEIN ZV- Sonderstandort



Begründung

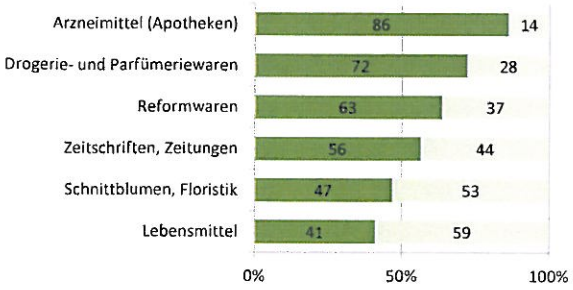
- geringe fußläufige Anbindung ans Wohngebiet (Schienen als Bruchstelle, Überweg Familabrücke)
- Gewerblicher Charakter (keine DL, Ärzte, o.ä.)
- Dezentrale Lage, autokundenorientierter Standort
- Fachmarktagglomeration mit wichtiger Versorgungsfunktion
- Ausschluss von innenstadtrel. Sortimenten dringend empfohlen, da sonst Gefahr der Entwicklung zum Konkurrenzstandort der City

Auswirkungen

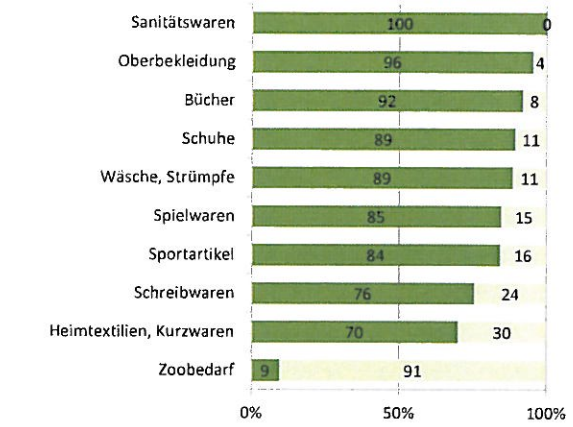
- Keine Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment
- Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf ZV-verträgliches Maß (Randsortimente begrenzen)
- Expansionsspielräume ggf. im nicht zentrenrelevanten Bedarf (Baumarkt, Möbel, Garten, Autohäuser, etc.)
- Verdichtung empfohlen (keine Ausdehnung/ Zersplitterung durch Umsiedlungen) – Stärkung, Verhinderung von künftigen Leerständen/Brachen, Planungssicherheit, Abgrenzung von Innenstadt

Sortimentsliste
Anteile der Verkaufsflächen nach Lage

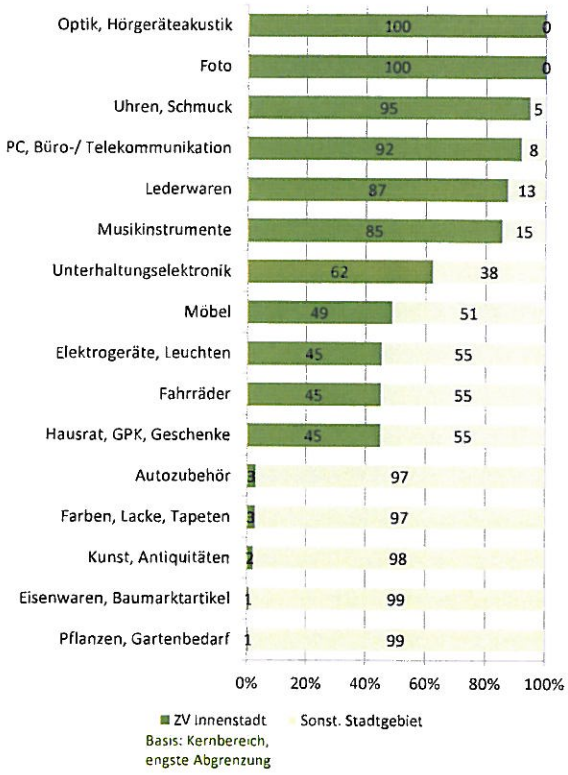
Kurzfristiger Bedarfsbereich



Mittelfristiger Bedarfsbereich



Langfristiger Bedarfsbereich



Basis: Kernbereich, engste Abgrenzung

Sortimentsliste
Vorschlag für die Ahrensburger Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/ Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- **Elektrokleingeräte, Leuchten?**
- **Fahrräder?**
- Foto, Film
- Geschenkartikel
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik, Hörakustik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektro (weiße Ware)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

Mögliche Entwicklungsziele

Entwicklungsziele

Innenstadt

- Verdichtung zwischen den 2 Hauptknoten CCA & Rondeel
- Attraktivierung des Besatzes & Stadtbildes
- Ausbau zentrenrelevanter Sortimente (Entwicklungsspielräum vorbehaltlich rechnerischer Analyse)

Sonderstandort GE Nord

- Standort mit überreg. Versorgungsfunktion (Festigung der Mittelzentralen Versorgungfunktion)
- Verdichtung um den Magneten Famila
- Keine Ausdehnung/Zersplitterung Richtung Beimoor Süd (IHK Umfeld)
- Erhalt der Nähe zum WG Gartenholz
- Entwicklungspotenziale im nicht zentrenrelevanten Bedarf (Begrenzung Randsortimente auf max. 200 qm, max. 10% der Vkf.) *vorbehaltlich rechnerischer Bedarfsanalyse*

***Zu prüfen:* Stärkung der Nahversorgung im südlichen Wohngebiet (Am Hagen)**

- Gefährdete fußläufige Nahversorgung, aber: Gute ÖPNV-Anbindung
- Keine innenstadtrel. Sortimente, reiner NV mit max. 800 qm Vkf.
- Abh. von geplanter Entwicklung/Wohnbebauung?

Sonstiges

Denkanstöße/Diskussionansatz für Handlungskonzept

- → Kommunikation der Steuerungsfunktion des Zentrenkonzeptes (Schutz der Innenstadt & Nahversorgung)
- → ABER: kein Konservieren des Status Quo in der Innenstadt!
- → „Toten Läden von Ahrensburg" – übertrieben (aber Zukunfts-Schreckensszenario?)
- → Umsetzung der Empfehlungen der „Marke Ahrensburg"? (wahrgenommener Problemfall Parken?, Einbindung Schloss in Innenstadt?, Ausbau Tourismus?)
- → Einbindung der Eigentümer bei Innenstadtentwicklung? (Flächenmanagement)
- → Problemfall Marktplatz – Vision?
- → Entwicklungsplanung Beimoor Süd? (2 Bushalte, IHK, viel Flächenpotenzial – kein Einzelhandel ? Sportpark? ...?)
- → Weitere Ausweisung von Wohngebieten geplant?
- → ...