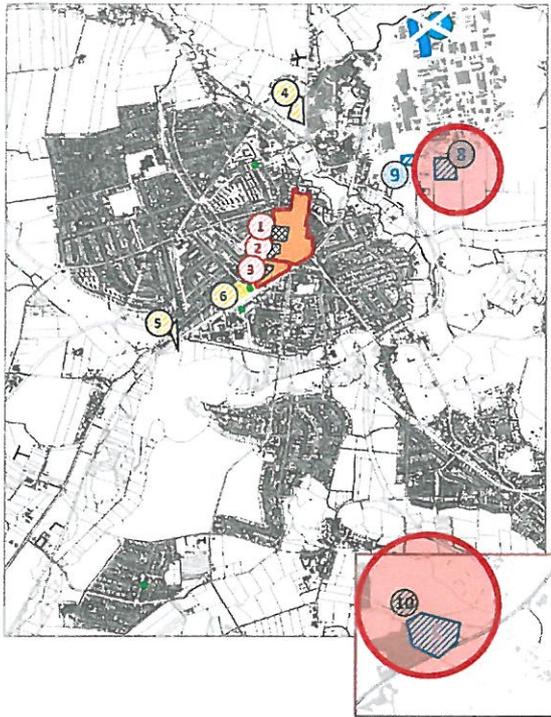


# Verträglichkeitsgutachten Ahrensburg

## Vorhaben KIBEK & Beimoor Süd II



### Fachmarktzentrum Beimoor-Süd II

(+ 10.500 qm)

Altstandort wird GE/ Einzelhandelsausschluss

SB-Warenhaus Famila (5.900 qm) + 1.400 (Verlagerung)

Baumarkt (6.300 qm) + 2000 (Verlagerung)

Einrichtungsfachmarkt (3000 qm)

(Annahme: Heimtex-Fachmarkt)

Möbelmarkt (4.000 qm)

Weiterer Einzelhandel (bis 2.950 qm)

### Fachmarktzentrum KIBEK (+ 37.000 qm)

Teppich-Fachmarkt (20.000 qm)

Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge	15.100 m <sup>2</sup>
Haus- und Heimtextilien, Gardinen,	
Dekostoffe, Sonnenschutz	2.700 m <sup>2</sup>
Beleuchtungskörper	1.200 m <sup>2</sup>
Wohnaccessoires, Geschenkartikel	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>

Unterhaltungselektronikmarkt (3.500 qm)

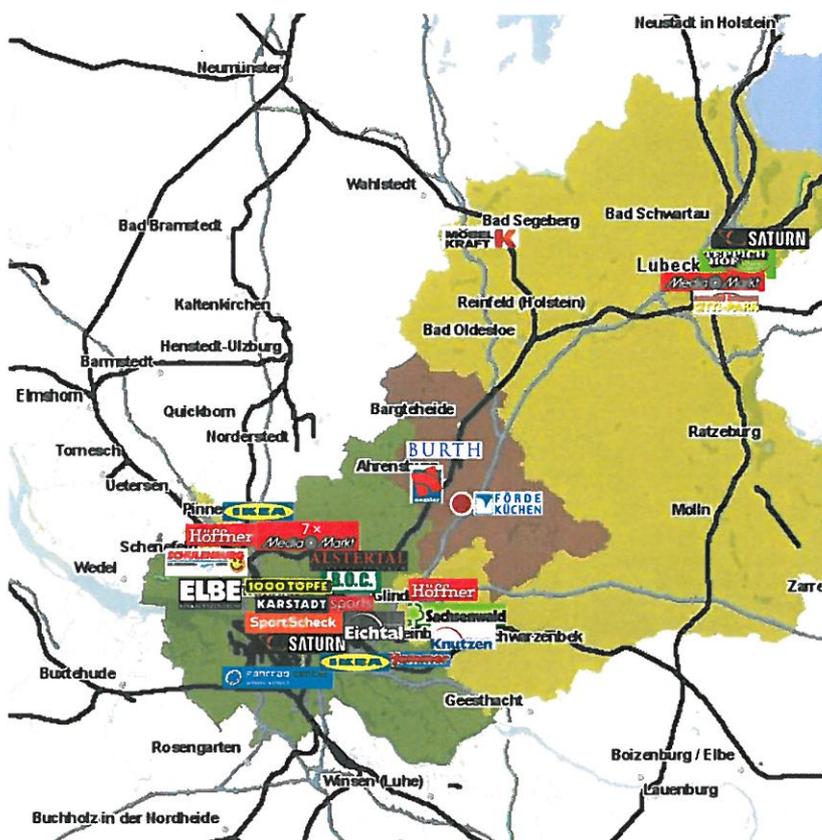
Möbelspezialhaus (9.000 qm)

Sportartikel (4.500 qm)

CIMA 2012

# Verträglichkeitsgutachten Ahrensburg

## Vorhaben Kibek - Untersuchungsgebiet



### Untersuchungsgebiet:

- Zone 1 = Mittelbereich Ahrensburg
- Zone 2a = weiteres Untersuchungsgebiet – Hamburg
- Zone 2b = weiteres Untersuchungsgebiet – Schleswig-Holstein

● Vorhabenstandort

Umsatzherkunft durch Umverteilung in...	Umsatzherkunft
Zone 1 (Mittelbereich Ahrensburg)	6,2 %
Zone 2a (weiteres Untersuchungsgebiet – HH)	61,8 %
Zone 2b (weiteres Untersuchungsgebiet – SH)	18,9 %
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	13,1 %
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>

CIMA 2012

# Verträglichkeitsgutachten Ahrensburg

## Wirkungsanalyse Vorhaben Kibek



CIMA

CIMA Warengruppe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Umsatz- umverteilung maximal	in zentralen Versorgungs- bereichen max.
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, Computer und Zubehör, Neue Medien	4.900	28,7	8,3 %	7,3 % <sup>1</sup>
Sportartikel	3.400	4,1	12,3 %	12,3 % <sup>2</sup>
Fahrräder	1.100	1,3	10,9 %	10,9 % <sup>3</sup>
Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1.750	2,1	5,7 %	3,3 %
Möbel	7.000	8,4	3,3 %	1,9 %
Gardinen, Heimtextilien	3.450	4,3	12,1 %	11,7 % <sup>4</sup>
Bodenbeläge, Teppiche	15.400	12,5	11,9 %	4,1 %
<b>vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt</b>	<b>37.000</b>	<b>61,4</b>		

<sup>1</sup>Ahrensburg Innenstadt: 7,3 %

<sup>2</sup>Ahrensburg Innenstadt: 12,3 %; Bargteheide Innenstadt: 8,7%

<sup>3</sup>Ahrensburg Innenstadt: 10,9 %; Bargteheide Innenstadt: 8,3 %

<sup>4</sup>Ahrensburg Innenstadt: 11,7 %; Bargteheide Innenstadt 8,1 %

- Städtebaulich relevante Umverteilungswirkungen bei dem Sortiment **Sportartikel**

CIMA 2012

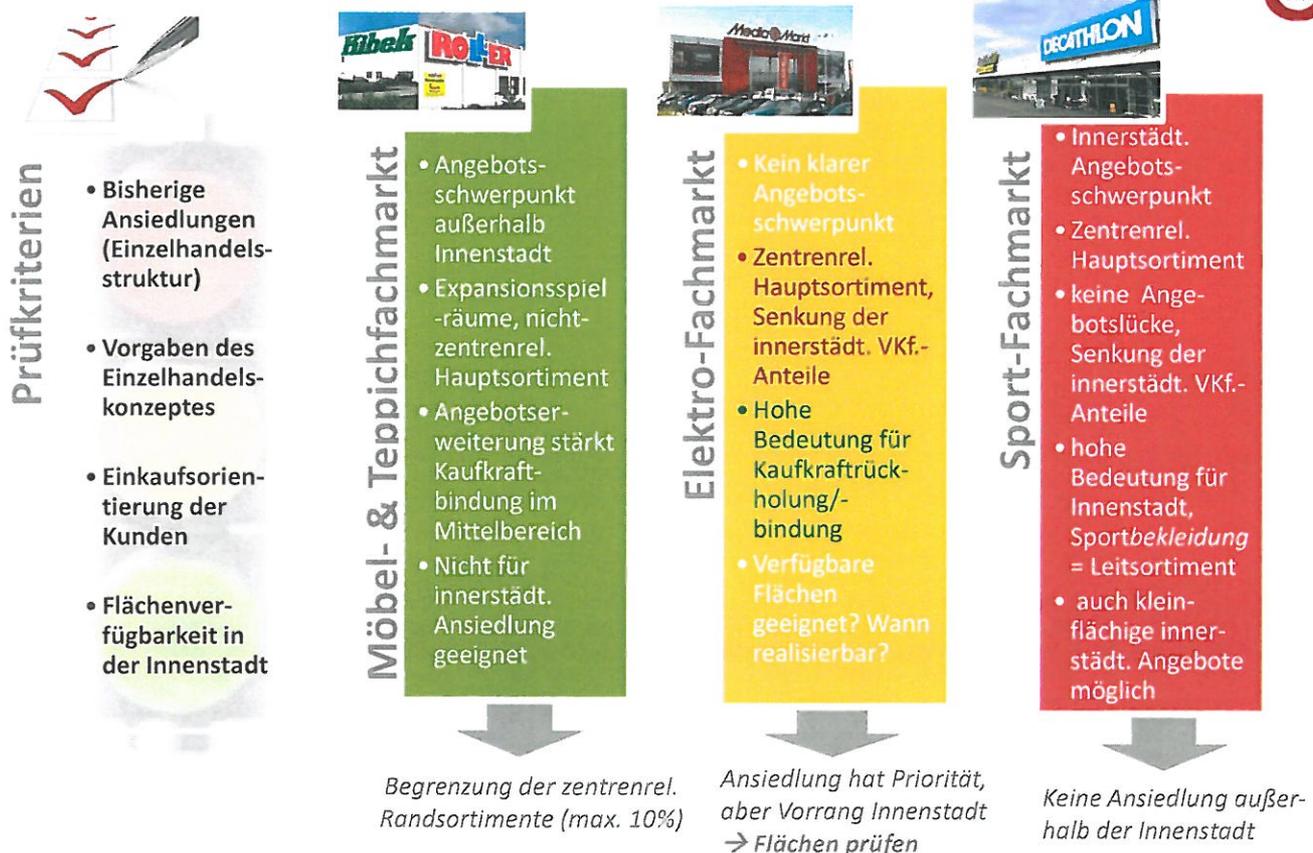
4

# Verträglichkeitsgutachten Ahrensburg

## Vorhaben KIBEK– Bewertung



CIMA



CIMA 2012

5

# Ausblick: Verträglichkeitsanalysen

## Vorhaben KIBEK– Bewertung



CIMA

- Die Ansiedlung ist insgesamt städtebaulich verträglich, lediglich bei dem Sortiment Sportartikel ergeben sich unverträgliche Umverteilungsquoten
- Die Ansiedlung eines großflächigen Teppich- und Möbelmarktes ist mit dem Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vereinbar, nicht jedoch die weiteren Vorhabenbestandteile.
- Es ist eine Interkommunale Abstimmung und ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren notwendig (Kongruenzgebot, städtebaul. Integrationsgebot sind berührt)



### Chancen

- Schließung der Angebotslücken im Bereich Unterhaltungselektronik und Möbel
- Kaufkraftbindung- und Kaufkraftrückholung aus dem Mittelbereich der Stadt Ahrensburg
- Steigerung der Einzelhandelszentralität der Stadt Ahrensburg
- Stärkung und langfristige Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion



### Risiken

- Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente, Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt
- Wettbewerbsstandort für die Innenstadt
- Sortimentsüberschneidungen mit Kaufhaus Nessler bei Umsetzung aller Vorhabenkomponenten

CIMA 2012

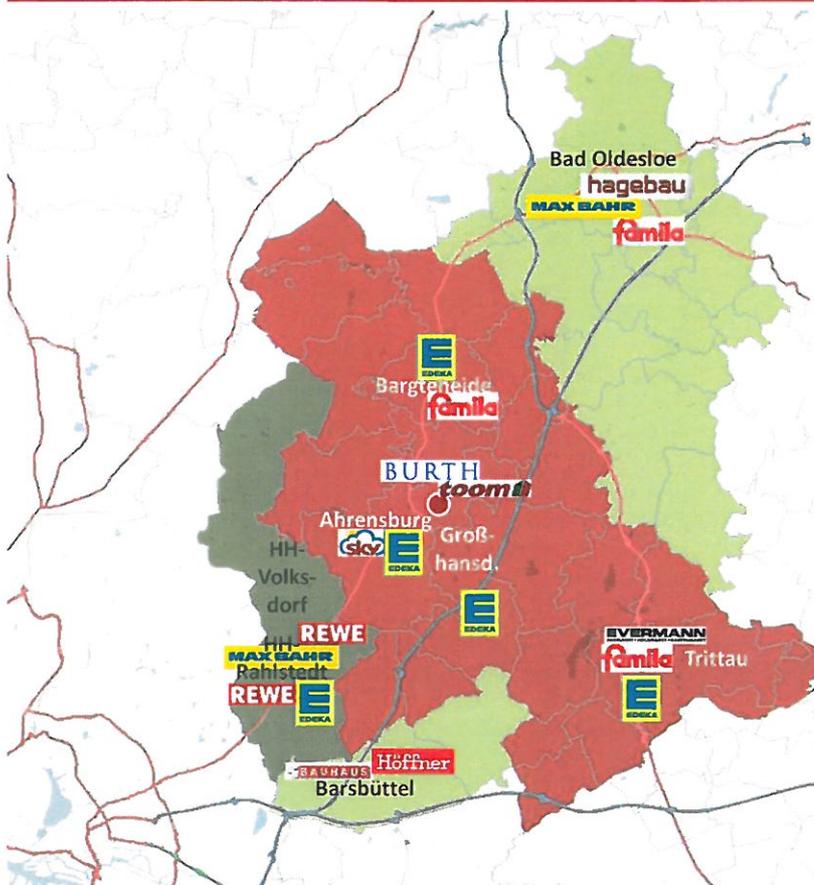
6

# Verträglichkeitsgutachten Ahrensburg

## Beimoor Süd II - Untersuchungsgebiet



CIMA



### Untersuchungsgebiet:

- Zone 1 = Mittelbereich Ahrensburg**
- Zone 2a = weiteres Untersuchungsgebiet – Hamburg**
- Zone 2b = weiteres Untersuchungsgebiet – Schleswig-Holstein**

### Vorhabenstandort

Umsatzherkunft durch Umverteilung in...	Umsatzherkunft
Zone 1 (Mittelbereich Ahrensburg)	45,5 %
Zone 2a (weiteres Untersuchungsgebiet – HH)	8,0 %
Zone 2b (weiteres Untersuchungsgebiet – SH)	22,9 %
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	23,6 %
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>

CIMA 2012

7

# Verträglichkeitsgutachten Ahrensburg

## Wirkungsanalyse Beimoor Süd II - GRUNDAUSSTATTUNG



CIMA

CIMA Warengruppe	Verkaufs- fläche neu in qm	Umsatz neu in Mio. €	Umsatz- umverteilung maximal	in zentralen Versorgungs- bereichen max.
Lebensmittel, Reformwaren	695	2,2	3,2 %	3,2 %
Gesundheit und Körperpflege	230	0,7	1,5 %	1,5 %
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschr., etc.)	35	0,1	2,0 %	2,0 %
Bekleidung, Wäsche	110	0,3	2,0 %	0,6 %
Schuhe, Lederwaren	45	0,1	2,0 %	0,9 %
Bücher, Schreibwaren	25	0,1	3,3 %	0,7 %
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, Computer und Zubehör, Neue Medien	205	0,5	4,0 %	2,1 %
Spielwaren	40	0,1	4,0 %	0,5 %
Fahrräder und Zubehör	15	0,03	0,3 %	0,3 %
Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	330	0,4	3,8 %	3,2 %
Möbel	2.160	2,6	4,7 %	4,0 %
Gardinen, Heimtextilien	2.270	3,5	18,7 %	11,4 %*
Baumarktspezifische Sortimente	4.410	5,8	5,3%	3,7 %
<b>vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt</b>	<b>10.570</b>	<b>16,4</b>		

\*Ahrensburg Innenstadt: 11,4%; HH B2-Zentrum Rahlstedt: 8,2 %; HH C-Zentrum Volksdorf: 7,6 %; Bad Oldesloe Innenstadt: 7,7 %

CIMA 2012

8

# Verträglichkeitsgutachten Ahrensburg

## Beimoor Süd II – Bewertung allgemein



CIMA

- **Empfehlung EHK:** Mittelzentrale Versorgungsfunktion & rückläufige Kaufkraftbindung v.a. im Mittelbereich → Entwicklung im Bestand, alternativ Verlagerung
- Das Vorhaben Beimoor Süd II ist **nur bei Verlagerung ohne Nachnutzung am Altstandort mit dem Entwurf des EHK vereinbar.**
- Heimtextilienfachmarkt ist nicht mit der derzeitigen Sortimentsliste des EHK vereinbar
- Zentrenrel. Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zu reduzieren



### Chancen

- Neuordnung des GE Kornkamp, Entlastung von Kunden- und Lieferverkehren
- Zeitgemäßes Fachmarktkonzept am Planstandort (am Bestandsstandort eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten)
- Kaufkraftbindung- / Kaufkraftrückholung aus dem Mittelbereich
- Verlagerung bereits heute am Markt etablierter Anbieter & nicht zentrenrelevantes Kernsortiment



### Risiken

- Konkrete Verlagerungsabsichten aller ansässigen Anbieter bislang nicht bekannt
- Einzelhandelsrelevante Nachnutzung am Altstandort muss rechtswirksam ausgeschlossen werden (*Bestandsschutz, Planungsschaden!*)
- Nicht integrierte Lage, keine fußläufige Anbindung an Wohngebiete

CIMA 2012

10