

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt
Katharina Freimuth
Manfred-Samusch-Straße 5

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
www.cima.de
Ihr Ansprechpartner:
Martin Kremming
kremming@cima.de

22926 Ahrensburg

Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung im Projekt "Alte Reitbahn" in Ahrensburg

Lübeck, 27. Januar 2016

1 Einleitung

Es ist geplant, auf dem städtischen Grundstück "Alte Reitbahn", derzeit ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 150 Stellplätzen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Derzeit wird ein städtebauliches und architektonisches Konzept dafür erarbeitet.

Im Rahmen eines ersten Planungsgesprächs wurden zwei Varianten für ein Wohn- und Geschäftshaus entwickelt. Diese beiden Varianten sollen nun hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Innenstadt und anhand des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahrensburg geprüft und möglichst eine der beiden Varianten zur Weiterverfolgung empfohlen werden.

Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde um eine gutachterliche Stellungnahme zu dem Planvorhaben gebeten. Die cima bezieht sich dabei unter anderem auf das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012.

In dem Konzept wurden die gemeldeten Einwohner, als auch eine vollständige Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam als Grundlage für die Berechnungen herangezogen. Hierzu wurden die Daten zu den Betrieben und Verkaufsflächen vor Ort erhoben und bewertet. Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Aus Sicht der cima lässt sich das Vorhaben folgendermaßen beurteilen:

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Bw. Mario S. Mensing
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
BLZ 700 100 80, Kto. 305 522 805
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH
BLZ 763 910 00, Kto. 77780

2 Beurteilung des Planvorhabens

In der Stadt Ahrensburg (rd. 31.700 Ew.), einem Mittelzentrum in der Metropolregion Hamburg (Landkreis Stormarn), wird derzeit über eine Einzelhandelsentwicklung am Standort "Alte Reitbahn" diskutiert. Im Rahmen eines ersten Planungsgesprächs wurden die folgenden zwei Varianten entwickelt, die nun hinsichtlich der Innenstadtverträglichkeit und der Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept geprüft werden:

Variante 1:

- Umsiedlung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters von der Bahnhofstraße mit Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 2.200 m² Verkaufsfläche
- 44 Wohneinheiten
- 270 Parkplätze

Variante 2:

- Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche
- Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche
- 55 Wohneinheiten
- Kino (rd. 600 Plätze)
- 160 Parkplätze

3 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Ahrensburger Stadtgebiet, rd. 500 m westlich der Innenstadt an der Stormarnstraße gelegen. Der Standortbereich "Alte Reitbahn" liegt nördlich der Hauptverkehrsachse Hamburger Straße, die das Ahrensburger Stadtgebiet mit den Gemeinden Delingsdorf und Bargteheide im Norden, Großhansdorf im Osten, sowie dem Hamburger Stadtgebiet im weiteren südlichen Verlauf verbindet. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück, welches derzeit als öffentlicher Parkplatz mit ca. 150 Stellplätzen genutzt wird.

Abb. 1: Vorhabenstandort "Alte Reitbahn"



Fotos: cima 2016

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg wurde von der Ratsversammlung 2012 beschlossen. Die Innenstadt wurde als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt und nimmt als Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Ahrensburg eine bedeutende Versorgungsfunktion ein. Insbesondere für die Nahversorgung hat die Ahrensburger Innenstadt eine zentrale Bedeutung. Fast die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im periodischen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren, Reformwaren, Blumen und Zeitschriften) ist in der Innenstadt konzentriert. Insgesamt ist der Anteil des Hauptzentrums mit 45 % an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt und 58 % am Gesamtumsatz überdurchschnittlich hoch¹. Die Innenstadt profitiert vor allem von ihren Magnetbetrieben sowie ausgewählten, inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Als innerstädtische Haupteinkaufslage ist zum einen das Rondeel als gewachsener Mittelpunkt der Innenstadt zu sehen, mit den drei in südlicher Richtung strahlenförmig abgehenden Einkaufsstraßen Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee. Als Magnetbetrieb ist das in der Hamburger Straße ansässige Kaufhaus Nessler von herausragender, überörtlicher Bedeutung, welches im Rahmen eines Shop-in-Shop-Konzeptes weitere Filialanbieter beherbergt. Das City Center Ahrensburg (CCA) bietet neben Sortimenten des periodischen Bedarfs vor allem einen Lebensmittelvollsortimenter (SKY), einen Lebensmitteldiscounter (ALDI), sowie einen Drogeriemarkt (MÜLLER).

¹ Die cima geht davon aus, dass sich im Einzelhandelsbestand der Stadt Ahrensburg seit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2012 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

Abb. 2: Kaufhaus NESSLER und EDEKA in der Ahrensburger Innenstadt



Fotos: cima 2016

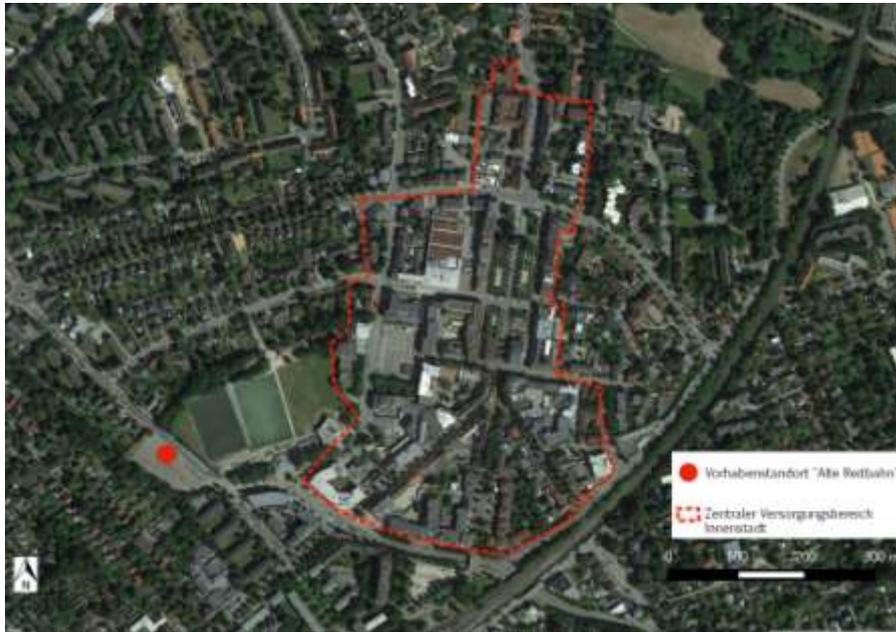
4 Kommunales Einzelhandelskonzept

Das kommunale Einzelhandelskonzept sieht vor, dass die Ansiedlung großflächiger, zentrenrelevanter Hauptsortimente der Innenstadt vorbehalten sein sollte. Die Neuansiedlung von Anbietern mit einem Angebotsschwerpunkt von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich ebenso auf das Hauptzentrum Innenstadt, sowie auf Nahversorgungszentren konzentrieren. Bei solitären Standorten wäre bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Ansiedlung bis 800 m² möglich, in begründeten Ausnahmefällen auch großflächig.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut Einzelhandelskonzept außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (rd. 500 m) und wäre somit als Solitärstandort einzuordnen (vgl. Abb. 3). Folglich wäre laut Einzelhandelskonzept an diesem Standort eine Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich, nahversorgungsrelevante Sortimente bis einer Verkaufsfläche von 800 m², in begründetem Ausnahmefall auch großflächig möglich. Eine Entwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist demnach nur nach Prüfung der Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt möglich.

Die Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches am Standort des Planvorhabens könnte nur auf Basis eines fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes und der städtebaulichen Begründung zur Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen.

Abb. 3: Luftbild-Übersicht des Vorhabenstandortes



Quelle: Google Earth Pro 2016, kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg (cima 2012)
Bearbeitung: cima 2016

5 Planvorhabenstruktur

Das Vorhabenareal befindet sich auf dem städtischen Grundstück "Alte Reitbahn" an der Stormarnstraße, südwestlich der Ahrensburger Innenstadt. In einem ersten Planungsgespräch wurden zwei Varianten für ein Wohn- und Geschäftshaus entwickelt.

Variante 1 sieht neben 44 Wohneinheiten (ca. 3.700 m² Mietfläche) auch die Neuansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 270 Parkplätzen vor. Der EDEKA-Markt soll vom heutigen Standort in der Bahnhofstraße auf das Areal "Alte Reitbahn" verlagert, und die Verkaufsfläche auf insgesamt 2.200 m² erweitert werden.

Mit dieser Planung kann folgender Umsatz für die Variante 1 prognostiziert werden:

Abb. 4: Verkaufsfläche, Umsatz und Flächenproduktivität² der Variante 1

Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich Alte Reitbahn in Ahrensburg			
Variante 1: Neuansiedlung EDEKA-Lebensmittelvollsortimeter			
	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität in €/m ² VKF
Erweiterungsvorhaben EDEKA insgesamt	2.200	8,8	4.011
davon Lebensmittel und Reformwaren	1.804	7,6	4.200
davon Drogerieartikel	110	0,4	3.800
davon sonstige Randsortimente	286	0,8	2.900
neu hinzukommenden Flächen	805	2,9	3.564
davon Lebensmittel und Reformwaren	584	2,1	3.573
davon Drogerieartikel	25	0,1	4.820
davon sonstige Randsortimente	196	0,7	3.377

Bearbeitung: cima 2016, Rundungsdifferenzen sind möglich

Die Realisierung der Variante 1 würde vor allem die Neuansiedlung der Sortimente Lebensmittel, Reformwaren und Drogeriewaren bedeuten. Zu der bereits heute bestehenden Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße (rd. 1.395 m² Verkaufsfläche) würde insgesamt eine Verkaufsfläche von 805 m² neu angesiedelt werden (davon rd. 584 m² Lebensmittel und Reformwaren, rd. 25 m² Drogerieartikel, sowie rd. 196 m² sonstige Randsortimente). Die cima geht bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens von einem "Worst-Case-Ansatz" aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Einzelhandelsumsätze des Planvorhabens dargestellt werden.

² Die Flächenproduktivitäten sind angelehnt an die Zahlen von EHI Retail Institute, Statista GmbH; (Stationärer Einzelhandel Deutschland 2014) sowie den Hahn-Report 2015/ 2016

In die Ausweisung der Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein. Die cima geht von einem Gesamtumsatz der Variante 1 von 8,8 Mio. € aus, davon entfallen 7,6 Mio. € auf die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren, 0,4 Mio. € auf Drogerieartikel und weitere 0,8 Mio. € auf sonstige Randsortimente. Durch die Umsiedlung des bereits heute bestehenden EDEKA-Marktes würde das Planvorhaben einen zusätzlichen Umsatz von 2,9 Mio. € erwirtschaften (vgl. Abb. 4).

Variante 2 beinhaltet neben 55 Wohneinheiten (ca. 3.670 m² Mietfläche), einem Kino mit rd. 600 Plätzen, sowie 160 Parkplätzen auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes (1.500 m² Verkaufsfläche) und eines Elektrofachmarktes (1.400 m² Verkaufsfläche).

Die cima geht bei der Variante 2 von einem Gesamtumsatz von 14,5 Mio. € aus³. Der Lebensmittelmarkt würde insgesamt rd. 6,5 Mio. € erwirtschaften, davon entfallen 5,4 Mio. € auf die Sortimente Lebensmittel/ Reformwaren, 0,5 Mio. € auf Drogeriewaren und weitere 0,6 Mio. € auf sonstige Randsortimente. Der Elektrofachmarkt würde insgesamt einen Umsatz von rd. 8,0 Mio. € erzielen, wovon 3,9 Mio. € auf das Sortiment Unterhaltungselektronik entfallen würden, 2,5 Mio. € auf Elektrohaushaltsklein- und großgeräte, sowie 1,7 Mio. € auf sonstige Randsortimente (Foto und -zubehör, Computer- und Telekommunikationsbedarf).

Abb. 5: Verkaufsfläche, Umsatz und Flächenproduktivität der Variante 2

Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich Alte Reitbahn in Ahrensburg Variante 2: Neuansiedlung Lebensmittelmarkt und Elektrofachmarkt			
	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität in €/m ² VKF
PLANVORHABEN INSGESAMT	2.900	14,5	
Neuansiedlung Lebensmittelmarkt insgesamt	1.500	6,5	4.318
davon Lebensmittel und Reformwaren	1.170	5,4	4.650
davon Drogerieartikel	120	0,5	4.000
davon sonstige Randsortimente	210	0,6	2.650
Neuansiedlung Elektrofachmarkt insgesamt	1.400	8,0	5.740
davon Unterhaltungselektronik	630	3,9	6.200
davon Elektrohaushaltsklein- und großgeräte	490	2,5	5.000
davon sonstige Randsortimente (Foto und -zubehör, Computer- und Telekommunikationsbedarf)	280	1,7	6.000

Bearbeitung: cima 2016, Rundungsdifferenzen sind möglich

³ Die Betreiber der beiden Märkte der Variante 2 sind der cima zum Beauftragungszeitpunkt nicht bekannt. Die prognostizierten Umsätze der Variante können daher bei unterschiedlichen Betreibern variieren.

6 Darstellung der Zentrenrelevanz

Das Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2012 gibt im Branchenkonzept Erklärungen zu einzelnen Sortimenten ab:

- Lebensmittel/ Drogeriewaren

Die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren (periodischer Bedarf) werden im Einzelhandelskonzept als nahversorgungsrelevant eingestuft. Vor allem für die weniger mobilen Bevölkerungsschichten soll eine wohnortnahe Grundversorgung sichergestellt werden. Zukünftig sollen daher vorwiegend städtebaulich integrierte Standorte als Nahversorgungsstandorte entwickelt werden. Um eine wohnortnahe Grundversorgung aber auch zukünftig zu gewährleisten sind unter Umständen auch Standorte außerhalb bestehender Zentren geeignet, falls verschiedene Standortkriterien erfüllt werden (integrierte Lage, Nähe zu bestehenden Wohngebieten, ÖPNV-Anbindung).

- Unterhaltungselektronik

Das Sortiment Unterhaltungselektronik ist zu einem Großteil in der Ahrensburger Innenstadt angesiedelt. Obgleich die Marktentwicklungen einen Trend hin zu großflächigen Fachmärkten mit weiteren Warenangeboten geht, kann das Sortiment Unterhaltungselektronik eine wichtige Leit- und Frequenzbringerfunktion für das Hauptzentrum Innenstadt entfalten. Die Einordnung dieses Sortiments erfolgt daher dem stadtplanerischen Leitgedanken der vorrangigen Innenstadtentwicklung als zentrenrelevant.

- Elektrohaushaltsklein- und großgeräte

Ähnlich wie das Sortiment der Unterhaltungselektronik zählen auch die Elektrogeräte aufgrund einer frequenzbringenden Funktion zu den zentrenrelevanten Sortimenten in Ahrensburg. Mit der Festsetzung als zentrenrelevant sollen die mögliche Ansiedlungspotenziale gezielt innerstädtischen Lagen vorbehalten bleiben. Demnach folgte auch diese Zuordnung dem planerischen Ziel, die Innenstadt vorrangig zu entwickeln.

7 Einzugsgebiet und Wettbewerb

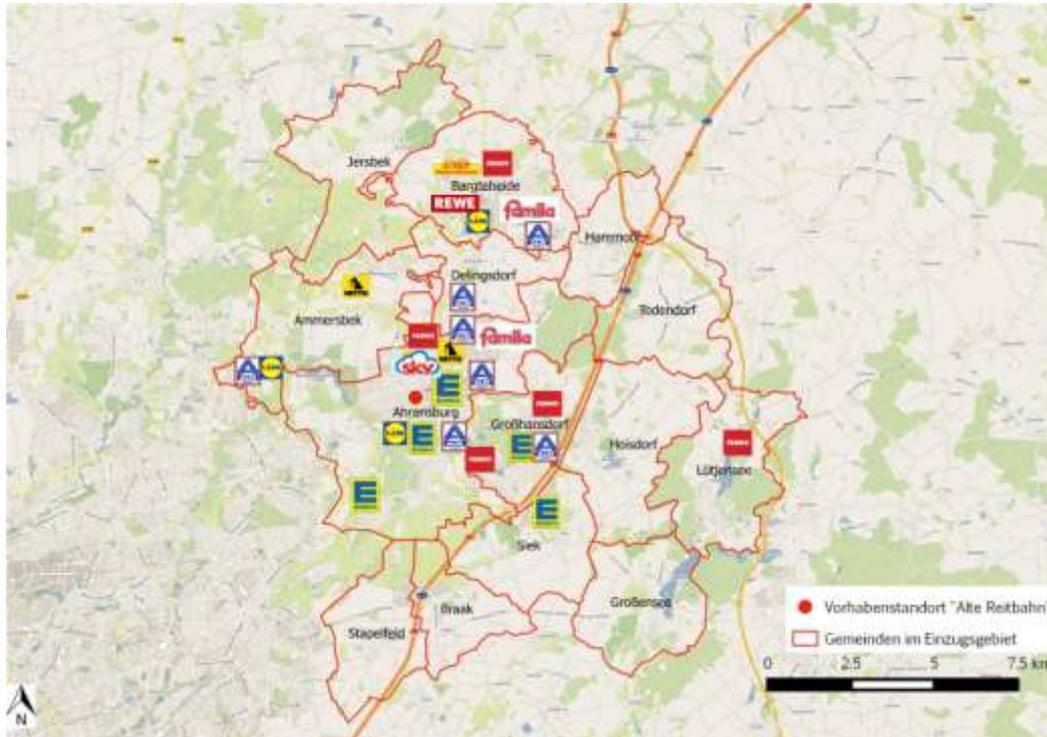
Das Einzugsgebiet des Planvorhabens beschreibt den räumlich abgegrenzten Bereich, aus dem die Kunden stammen. Für die Herleitung des Einzugsgebietes wurde ein 10-Minuten Fahrzeitradius zu Grunde gelegt und anhand der tatsächlichen Bestands- und Konkurrenzsituationen in den vorhabenrelevanten Sortimenten

modifiziert. Darüber hinaus wurden die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten in der Stadt Ahrensburg und im Umland analysiert und in die Betrachtung mit einbezogen. Ferner wurden Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Plangebietes am Standort "Alte Reitbahn" gewonnen.

Das Einzugsgebiet umfasst auf der Grundlage der erwarteten Attraktivität des Planvorhabens neben dem Stadtgebiet Ahrensburg auch die angrenzenden Städte und Gemeinden Stapelfeld, Braak, Siek, Großensee, Hoisdorf, Lütjensee, Todendorf, Hammoor, Delingsdorf, Bargteheide, Jersbek und Ammersbek. Mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort ist mit einer sinkenden Kundenbindung zu rechnen. Besonders in den östlichen Gemeinden des Einzugsgebietes (Lütjensee, Großensee, Braak und Stapelfeld) ist mit deutlich geringeren Bindungsquoten des Planvorhabens zu rechnen, da sowohl in Großhansdorf, als auch in der Gemeinde Siek bereits zwei EDEKA-Vollsortimenter ansässig sind. Die Gemeinden werden trotzdem dem Einzugsgebiet zugerechnet, da das Planvorhaben in Kombination mit dem Angebot der Ahrensburger Innenstadt Kopplungsbeziehungen entwickeln kann. Das gleiche kann für die Gemeinden Todendorf und Hammoor konstatiert werden. Im benachbarten Bargteheide ist mit REWE und FAMILA, als auch ergänzenden Lebensmitteldiscountern, eine gute Nahversorgungssituation gegeben. Auch hier sind jedoch Bindungsquoten mit dem Vorhabenstandort aufgrund der Standortnähe zur Ahrensburger Innenstadt zu vermuten.

Die größten Wettbewerber sind vor allem die Lebensmittelvollsortimenter im Ahrensburger Stadtgebiet (EDEKA, SKY, FAMILA), REWE und FAMILA in Bargteheide, sowie zwei EDEKA-Vollsortimenter in Großhansdorf und Siek (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Einzugsgebiet und Wettbewerb



Quelle: GeoBasis-DE; OpenStreetMap-Mitwirkende
 Bearbeitung: cima 2016

8 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Innenstadt Ahrensburg

Folgende Aussagen können zur Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in den Warengruppen der Hauptsortimente des Planvorhabens vorgenommen werden.

- Die Innenstadt von Ahrensburg verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche im periodischen Bedarf von 9.060 m², von denen 6.540 qm der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren und 2.520 qm der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege zuzuordnen sind. In der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik wurden insgesamt 16 Betriebe erfasst, die eine Verkaufsfläche von 2.155 m² aufweisen. Die vorhabenrelevante Verkaufsfläche in der Innenstadt von Ahrensburg beträgt demnach insgesamt 11.215 m², welche sich auf 52 Betriebe aufteilen.
- Das Sortiment Lebensmittel/ Reformwaren wird in der Innenstadt vor allem durch 2 Lebensmittelvollsortimenter (SKY und EDEKA) bestimmt. Mit ALDI und PENNY sind zudem zwei Lebensmitteldiscounter ansässig. Zahlreiche Betriebe des

Lebensmittelhandwerks sowie Kioske und Spezialanbieter runden das Lebensmittelangebot ab.

- Das Angebot für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird durch insgesamt vier Drogeriemärkte (2 BUDNIKOWSKI-Märkte, ROSSMANN und MÜLLER) vorgehalten. Die Verkaufsflächenanteile der Innenstadt sind in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren mit rd. 77 % sehr hoch. Bezüglich der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren liegt rd. 42 % der Verkaufsfläche in der Ahrensburger Innenstadt.
- Das Angebot der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik wird vor allem durch ein kleinteiliges Angebot in der Innenstadt gewährleistet. Das Kaufhaus NESSLER (rd. 700 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik), sowie das Fachgeschäft CLASEN & CO (rd. 330 m² Verkaufsfläche) bilden dabei eine Ausnahme.
- Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz liegt in den vorhabenrelevanten Warengruppen Lebensmittel und Reformwaren in der Ahrensburger Innenstadt bei 30,5 Mio. € (brutto/p.a.), in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bei 11,1 Mio. € (brutto/p.a.) und der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik bei 7,1 Mio. €).

Abb. 7: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz der vorhabenrelevanten Sortimente in der Innenstadt Ahrensburg

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel und Reformwaren	29	6.540	30,5
Drogerieartikel	7	2.520	11,1
Unterhaltungselektronik und Elektroartikel (inkl. Foto, PC und Kommunikationsartikel)	16	2.155	7,1
SUMME	52	11.215	48,7

Bearbeitung: cima 2016, eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

9 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in der Stadt Ahrensburg

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁴ für die Stadt Ahrensburg erfolgte im Einzelhandelskonzept 2012 auf der Basis der Einwohnerzahl der Stadt (rd. 31.300 Einwohner) und der spezifischen

⁴ Die Ausgaben (in €) der Einwohner von Ahrensburg, die in den Einzelhandel fließen (statistischer Wert). Zusätzliches Nachfragepotenzial durch Touristen finden keine Berücksichtigung.

einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (115,9)⁵ für das Jahr 2011. Insgesamt betrachtet beläuft sich das Nachfragepotenzial in Ahrensburg in den vorhabenrelevanten Sortimenten auf rd. 122,4 Mio. €. Davon entfallen ca. 74,1 Mio. € auf die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren, 30,3 Mio. € auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege und 18,0 Mio. € auf Elektroartikel, Foto und Unterhaltungselektronik (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Umsatz, Nachfragevolumen und Zentralität der vorhabenrelevanten Sortimente in Ahrensburg

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität
Lebensmittel und Reformwaren	71,6	74,1	97
Gesundheits- und Körperpflege	31,2	30,3	104
Unterhaltungselektronik und Elektroartikel (inkl. Foto, PC und Kommunikationsartikel)	11,9	18,0	66
SUMME	114,7	122,4	94

Bearbeitung: cima 2016, eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

- Für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren wurde im Einzelhandelskonzept 2012 eine Handelszentralität von 97 ermittelt. Einem Einzelhandelsumsatz von 71,6 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 74,1 Mio. € gegenüber.
- In der Branche Gesundheit und Körperpflege ist der Gesamtumsatz (31,2 Mio. €) höher als das gesamtstädtische Nachfragevolumen (30,3 Mio. €). Die Handelszentralität beträgt folglich 104.
- Die Warengruppe Elektroartikel, Foto und Unterhaltungselektronik erzielte eine Handelszentralität von 66. Bei einem Nachfragevolumen von 18,0 Mio. €, wurde in Ahrensburg ein Umsatz von 11,9 Mio. € registriert.

10 Ableitung möglicher Auswirkungen

Zur Bewertung des Planvorhabens werden im Folgenden qualitative Aussagen zu möglichen Auswirkungen für die Ahrensburger Innenstadt getroffen.

Die Innenstadt von Ahrensburg verfügt im Bereich Lebensmittel/ Reformwaren über insgesamt 29 Betriebe mit einem Umsatz von rd. 30,5 Mio. €. Das Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2012 gibt für diese Warengruppe eine Handelszentralität von 97 an. Per

⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2012

Saldo bedeutet dieser Wert leichte Kaufkraftabflüsse in die Nachbargemeinden. Insbesondere für ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum lässt eine Handelszentralität von 97 auf weiteren Gestaltungsraum in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren schließen.

Drogerieartikel werden in der Innenstadt von Ahrensburg in insgesamt 7 Betrieben als Hauptsortiment angeboten. Gesamtstädtisch betrachtet ergibt sich für die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege eine Handelszentralität von 104. Auch hier sind für ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum noch Ansiedlungspotenziale zu erkennen.

Bezogen auf die Innenstadtsituation zeigt die Auswertung der Nachfrage- und Angebotssituation somit, dass quantitativ grundsätzlich ein gutes Versorgungsangebot im periodischen Bedarfsbereich vorliegt. Mit einem SKY-Markt (Klaus-Groth-Straße) und EDEKA WOLDMANN (Manhagener Allee) sind bereits 2 Lebensmittelvollsortimenter in der Ahrensburger Innenstadt ansässig. Zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI und PENNY) ergänzen das Angebot. Im Sinne einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung wäre die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes am Standort "Alte Reitbahn" jedoch als sinnvoll zu bewerten, insbesondere da sich nordwestlich des Planvorhabenstandortes ein großes Wohngebiet befindet. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, sowie der Überschneidung der Sortimentsstrukturen mit den beiden Lebensmittelvollsortimentern in der Innenstadt, können Umsatzumverteilungen für diese Warengruppe zu Lasten der Innenstadt nicht ausgeschlossen werden. Ferner ist bei der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.200 m² mit einem Logistik- und Kundenverkehr am Vorhabenstandort zu rechnen. Genaue Aussagen zu Umsatzumverteilungsquoten, möglichen städtebaulichen Effekten, als auch zur präzisen Dimensionierung eines verträglichen Lebensmittelmarktes am Standortbereich "Alte Reitbahn" kann jedoch nur eine umfassende Verträglichkeitsuntersuchung liefern.

Die Warengruppe Elektroartikel, Foto und Unterhaltungselektronik wird in der Ahrensburger Innenstadt in insgesamt 16 Betrieben angeboten. Die gesamtstädtische Handelszentralität liegt für diese Sortimente laut Einzelhandelskonzept bei 66 und ist deutlich unterrepräsentiert. Mit wichtiger Leit- und Frequenzbringerfunktion fehlt ein Magnetbetrieb mit regionaler Ausstrahlung, der geeignet ist, die Kaufkraftabflüsse in dieser Warengruppe zu binden. Das Einzelhandelskonzept hat die Sortimente der Warengruppe Elektroartikel, Foto und Unterhaltungselektronik als zentrenrelevant eingestuft, was den planerischen Willen ausdrückt, diese Sortimente

vorrangig in der Innenstadt zu entwickeln und das Hauptzentrum dadurch zu stärken.

Die Ansiedlung eines ergänzenden Elektrofachmarktes am Vorhabenstandort ist, trotz eines gesamtstädtischen Bedarfs an einer Ansiedlung eines Elektrofachmarktes zur allgemeinen Verbesserung der Angebotssituation, derzeit nicht mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept vereinbar. Es sollte daher, auch unter der Prämisse des Innenstadtschutzes, eine vorrangige Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich und damit innerhalb der Ahrensburger Innenstadt geprüft werden. Sollte jedoch seitens der Stadt Ahrensburg der planerische Wille bestehen am Vorhabenstandort einen Elektrofachmarkt zu realisieren, ist es die Aufgabe der Stadt, das Planvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes in Einklang zu bringen. In diesem Falle sollte das bestehende Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt um den Vorhabenstandort erweitert werden. Dabei wäre es die Aufgabe der Stadt eine städtebauliche und funktionale Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Planvorhabenstandort zu schaffen (vgl. Abb. 9).

Abb. 9: Städtebauliche/ funktionale Verbindung des Vorhabenstandortes



Quelle: GeoBasis-DE; OpenStreetMap-Mitwirkende
 Bearbeitung: cima 2016

11 Abschließende Bewertung der Ergebnisse

In der Stadt Ahrensburg (rd. 31.700 Ew.), einem Mittelzentrum in der Metropolregion Hamburg (Landkreis Stormarn), wird derzeit über eine Einzelhandelsentwicklung am Standort "Alte Reitbahn" diskutiert. Das Vorhabenareal befindet sich auf dem städtischen Grundstück "Alte Reitbahn" an der Stormarnstraße, südwestlich der Ahrensburger Innenstadt.

Vor dem Hintergrund eines nicht vollständig ausgeschöpften Nachfragepotenzials im Lebensmittel-Segment ist die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes zu begrüßen. Die Handelszentralität der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren liegt laut dem kommunalen Einzelhandelskonzept bei 97. Die räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet zeigt zudem, dass eine hohe Konzentration der Lebensmittelbetriebe in der Innenstadt vorliegt. Insbesondere das weitläufige Wohngebiet westlich der Stormarnstraße ist bezüglich der fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstrukturen unterversorgt. Der Vorhabenstandort könnte diese Versorgungsaufgabe übernehmen. Bezogen auf die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wurde im Ahrensburger Stadtgebiet eine Handelszentralität von 104 ermittelt. Diese Zentralität deutet auf eine gute Versorgung der Bevölkerung hin, die jedoch für ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum noch ausbaufähig ist.

Das bestehende Angebot der Warengruppen Lebensmittel/ Reformwaren und Gesundheit/ Körperpflege, und die daraus resultierenden und dargestellten Handelszentralitäten lassen darauf schließen, dass durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Variante 1) zusätzliches Nachfragepotenzial in Ahrensburg gebunden werden könnte, gleichzeitig aber auch Verdrängungseffekte ausgelöst werden könnten. Das Planvorhaben der Variante 1 wäre laut Einzelhandelskonzept am Standortbereich "Alte Reitbahn" möglich. Aus Sicht der CIMA sollte eine umfassende Verträglichkeitsanalyse eine verträgliche Obergrenze der Verkaufsfläche definieren.

Zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Elektrofachmarktes (Variante 2) ist zu konstatieren, dass die Handelszentralität der Warengruppe Elektroartikel, Foto und Unterhaltungselektronik auf gesamtstädtischer Ebene bei 66 liegt und damit stark unterrepräsentiert ist. Die Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes wäre in Ahrensburg daher grundsätzlich wünschenswert. Das Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2012 sieht für zentrenrelevante Sortimente jedoch eindeutig eine vorrangige Neuansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vor. Elektrofachmärkte bieten eine hohe Frequenzbringerfunktion und sollen laut Einzelhandelskonzept der Innenstadt vorbehalten sein, um

die Funktion als Hauptgeschäftszentrum zu stärken. Der Standortbereich "Alte Reitbahn" wäre laut Einzelhandelskonzept für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes daher ungeeignet. Eine Standortalternative innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sollte vorrangig geprüft werden. Sollte es jedoch der planerische Wille der Stadt Ahrensburg sein, am Vorhabenstandort die Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes zu ermöglichen, empfiehlt die cima eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt um den Standortbereich "Alte Reitbahn" zu prüfen. Dabei wäre es die Aufgabe der Stadt eine städtebauliche und funktionale Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Planvorhabenstandort zu schaffen. Alternativ könnte im Rahmen der Fortschreibung die Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches (in Form eines Nahversorgungszentrums oder Stadtteilzentrums) vorgenommen werden. Auch dann wäre die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ggf. möglich.

Die cima empfiehlt der Stadt Ahrensburg somit, die beschriebene Variante 1 weiterzuverfolgen. Im weiteren Verfahren sollte u.a. durch eine Verträglichkeitsanalyse geklärt werden, ob durch die geplante Variante 1 negative städtebauliche Effekte für die Innenstadt i.S. des § 11 Abs. 3 zu erwarten wären.

Sollte es jedoch der planerische Wille der Stadt Ahrensburg sein, das Einzelhandelskonzept teilfortzuschreiben und einen zentralen Versorgungsbereich neu auszuweisen, bzw. den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erweitern, wäre am Vorhabenstandort die Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes möglich.

Lübeck, 27. Januar 2016

A handwritten signature in black ink that reads 'M. Kremming'. The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Projektleiter + Partner