

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/096
öffentlich		
Datum 17.08.2016	Aktenzeichen IV.2.16	Federführend: Frau Probsteder

Betreff

Städtebauförderung: Beschluss des Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeptes der Ahrensburger Innenstadt

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	07.09.2016 26.09.2016	Herr Möller		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

- Das Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeptes für die Ahrensburger Innenstadt (**Anlage 1**), das im Rahmen der Städtebauförderung und der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch erstellt wurde, wird als Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012 für den Innenstadtbereich beschlossen.
- Der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird zugestimmt (**Anlage 2**). Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 definierte Ahrensburger Sortimentsliste und die Sortiments- und Standortmatrix gelten für das innerstädtische Hauptzentrum bzw. den aktualisierten zentralen Versorgungsbereich (**Anlage 4**).

Sachverhalt:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Innenstadtkonzept) nach § 141 Baugesetzbuch wurde das Büro Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für den Untersuchungsbereich „Innenstadt/Schloss“ beauftragt.

Am 02.03.2016 wurden die Bestandsaufnahme und die Maßnahmenvorschläge aus Sicht des Einzelhandels im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt (siehe Protokoll Nr. BPA/04/2016). Das fertiggestellte Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt liegt in **Anlage 1** vor.

Durch das Einzelhandelsgutachten sollten die Teilbereiche des Untersuchungsgebietes „Innenstadt/Schloss“ hinsichtlich ihrer Eignung für Einzelhandelsnutzung geprüft werden. Art und Umfang der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen sollten bezogen auf den Einzelhandel identifiziert sowie Ziele und Maßnahmen, ebenso bezogen auf den Einzelhandel und Dienstleistungen, formuliert werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Konzepts:

Die Ausgangssituation für Einzelhandel und Dienstleistungen wird von den Gutachtern aufgrund der hohen Kaufkraft und positiven Einwohnerentwicklung sehr positiv bewertet. Insbesondere die Ansiedlung des City Centers Ahrensburg habe positiv zur Entwicklung beigetragen (Erhöhung der Verkaufsflächen, Ansiedlung niedrigpreisiger Filialisten, Schließung von Angebotslücken). Das Verhältnis der innerstädtischen Verkaufsflächen zur Einwohnerzahl, die so genannte Citydichte, sei vergleichsweise hoch. Ein Mangel der Sortimente „Junge Mode“ und „Elektroartikel“ wurde festgestellt. Als stärkste Einzelhandelslagen wurden die „drei Strahlen“ am südlichen Rand der Innenstadt sowie die Bereiche um das Rathaus und die Klaus-Groth-Straße benannt.

Durchgeführt wurden eine Passantenbefragung sowie Händler- und Experteninterviews. Als Ergebnis dieser Gespräche wurde der Wunsch nach einem vielseitigeren Bekleidungsangebot, nach mehr Grünanlagen, Cafés und einem Kino festgestellt. Ebenso wurden eine Ansiedlung eines Elektromarkts sowie eine Verbesserung der Einkaufsatmosphäre genannt.

Das Kaufhaus Nessler wird als „nahezu der einzige dominante Anker in der Innenstadt bzw. im Bereich Mode“ (siehe Anlage 1, S. 72) – neben den Angeboten im City Center Ahrensburg – gesehen. Ein Mangel an „sogkräftigen Filialisten, die eine Magnetfunktion für die Innenstadt ausüben können“ (siehe Anlage 1, S. 72) wurde festgestellt.

In Bezug auf die Ergebnisse der Befragung, der steigenden Konkurrenz durch den Onlinehandel und die Einzelhandelsangebote in Hamburg werden vier Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Innenstadt empfohlen:

— *Maßnahme 1: Zweiter Magnetbetrieb zur Frequenzerhöhung*

Neben dem Kaufhaus Nessler und in Teilen dem City Center Ahrensburg fehlt ein zweiter Magnetbetrieb. Die Erhöhung der Passantenfrequenz ist insbesondere wegen notwendiger Zuführungseffekte für kleine Betriebe wichtig. Als geeignete Frequenzbringer werden ein Elektromarkt oder H & M genannt.

— *Maßnahme 2: Bebauung des Rathausplatzes*

Durch eine Bebauung des Rathausplatzes – Geschäftshaus mit großflächiger Handlungsnutzung im Erdgeschoss – soll das Zentrum gestärkt werden. Die Ansiedlung des zweiten Magnetbetriebs wird für diesen Standort empfohlen.

— **Maßnahme 3: Attraktivierung des Wochenmarkts**

Die Mehrheit der Wochenmarkthändler bewertet die betrieblichen Zukunftsaussichten als schlecht. Wochenmärkte leben heute vielmehr vom Einkaufserlebnis als früher. Als Voraussetzung für den Erfolg des Wochenmarkts wird eine Attraktivierung des Umfelds, eine Neuaufstellung bzw. Professionalisierung des Wochenmarkts empfohlen.

— **Maßnahme 4: Attraktivierung von handelsnahen Aufenthaltsflächen und Plätzen zur weiteren Steigerung der Aufenthaltsqualität**

Da die Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Räume für die Aufenthaltsdauer der Kunden entscheidend ist, soll diese attraktiver und interessanter gestaltet werden.

Aus Handelssicht wird die Schaffung alternativer Park- und Stellplatzflächen und gleichzeitig eine preisliche Differenzierung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum empfohlen (das in Erstellung befindliche Gutachten/Konzept zum Verkehr in der Innenstadt wird hierauf Bezug nehmen). Um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu stärken, werden weitere Empfehlungen für die Händler formuliert, unter anderem die Vereinheitlichung von Öffnungszeiten und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Läden und privaten Flächen.

Die oben genannten Maßnahmenvorschläge und Erkenntnisse aus der einzelhandelsbezogenen Untersuchung flossen bereits in den aktuellen Entwurf des Innenstadtkonzepts (siehe Vorlage Nr. 2016/077/1) ein. Sie werden im Rahmen der Erstellung des Innenstadtkonzepts diskutiert und gegebenenfalls im Zuge künftiger Städtebauförderungsmaßnahmen konkretisiert. Der Entwurf des Innenstadtkonzepts formuliert die Bebauung des Rathausplatzes nicht mehr als mögliche Maßnahme, sieht jedoch eine Umstrukturierung des Rathausplatzes und eine Neuordnung des Rathausumfelds vor.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Ahrensburger Innenstadt

Das von der CIMA 2012 erstellte Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert einen so genannten „zentralen Versorgungsbereich“.

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ ist im Baugesetzbuch verankert. Eine Legaldefinition wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben, sie kann jedoch aus der Rechtsprechung abgeleitet werden. Ein zentraler Versorgungsbereich ist demnach ein räumlich abgrenzbarer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch gastronomische Angebote und diverse Dienstleistungen – eine Versorgungsfunktion durch den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder kommen soll (siehe Anlage 1, S. 69).

Im vorliegenden Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt 2016 wird der zentrale Versorgungsbereich im Vergleich zur bisherigen Abgrenzung aus dem gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2012 etwas verändert abgegrenzt. Die Trennung zwischen Kernbereich und Ergänzungsbereich entfällt. Stattdessen wird 2016 ein größerer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt.

Der Fokus der vorliegenden einzelhandelsbezogenen Untersuchung lag auf dem Innenstadtbereich. Die aktualisierte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Ahrensburger Innenstadt basiert daher auf dieser neueren, detaillierten Untersuchung. Grund für die Änderung der Abgrenzung sind die aktuellen Entwicklungen im Bereich des Lindenhof-Areals und Bahnhofumfelds. Zweck der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist weiterhin die Stärkung des Zentrums und der Haupteinkaufslagen.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 definierte Ahrensburger Sortimentsliste und die Sortiments- und Standortmatrix für das Hauptzentrum Innenstadt für den definierten zentralen Versorgungsbereich gelten sollen und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs basierend auf dem vorliegenden Konzept **(Anlage 1 und 2)** geändert wird.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt 2016
- Anlage 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) 2016
- Anlage 3: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) 2012
- Anlage 4: Sortimentsliste sowie Sortiments- und Standortmatrix 2012